

## Stadt Lampertheim



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 130-00 „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“

## -BEGRÜNDUNG-

*Projekt 1124 Stand: August/ 2023*

# **BEGRÜNDUNG**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemein.....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage des Plangebietes.....	5
1.2	Erfordernis und Zielsetzung der Planung .....	7
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Rechtliche Rahmenbedingungen .....	9
3.1.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	9
3.1.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	10
3.1.3	Angrenzende Bebauungspläne .....	11
3.1.4	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz.....	11
3.2	Rahmenbedingungen und Beschreibung des Plangebiets.....	12
3.2.1	Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung.....	12
3.2.2	Starkregen.....	13
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>14</b>
4.1.1	Verkehrliche Erschließung.....	15
4.1.2	Grünstruktur .....	18
4.1.3	Ver- und Entsorgung .....	19
4.1.4	Immissionen und Emissionen.....	19
<b>5</b>	<b>Erforderlichkeit der Planinhalte.....</b>	<b>27</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	27
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	29
5.4	Stellplätze .....	29
5.5	Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten .....	30
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	30
5.7	Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien.....	30
5.8	Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen .....	31
5.9	Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen.....	32

<b>6</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Regelungen.....</b>	<b>34</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>35</b>
7.1	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	36
7.2	Boden/Altlasten/Fläche.....	37
7.3	Klima und Luft .....	39
7.4	Wasser/Grundwasser/Versickerung.....	40
7.5	Stadt- und Landschaftsbild.....	42
7.6	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
7.7	Mensch und Gesundheit .....	42

## Abbildungsverzeichnis

<b>Abbildung 1:</b> Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab) .....	5
<b>Abbildung 2:</b> Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur (ohne Maßstab).....	6
<b>Abbildung 3:</b> Erreichbarkeiten .....	7
<b>Abbildung 4:</b> Ausschnitt der Stadt Lampertheim aus dem Regionalplan Südhessen .....	10
<b>Abbildung 5:</b> Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Lampertheim .....	10
<b>Abbildung 6:</b> Bebauungsplan „Untere Römerstraße“ .....	11
<b>Abbildung 7:</b> Bestandsaufnahme .....	12
<b>Abbildung 8:</b> Ehemalige Nutzungen Plangebiet sowie Nutzungen Umfeld (ohne Maßstab) .....	13
<b>Abbildung 9:</b> Starkregen- Hinweiskarte (ohne Maßstab) .....	13
<b>Abbildung 10:</b> Entwurf Vorhaben- und Bebauungsplan (Stand 03/2022) .....	15
<b>Abbildung 11:</b> Schematische Darstellung Vorhabenplanung (Stand 03/2022) .....	15
<b>Abbildung 12:</b> Schematische Darstellung Erschließungskonzept .....	17
<b>Abbildung 13:</b> Räumliche Gesamtsituation Lärm .....	20
<b>Abbildung 14:</b> Schematische Darstellung Schallschutzkonzept (Stand 03/2022) .....	25
<b>Abbildung 15:</b> Schematische, beispielhafte Darstellung Umsetzung Schallschutzkonzept (Stand 03/2022) .....	26
<b>Abbildung 16:</b> Verkehrslärm am Tag .....	26
<b>Abbildung 17:</b> Verkehrslärm in der Nacht .....	27
<b>Abbildung 18:</b> Schematische Darstellung Ableitung Höhen .....	29

## 1 Allgemein

### 1.1 Lage des Plangebietes

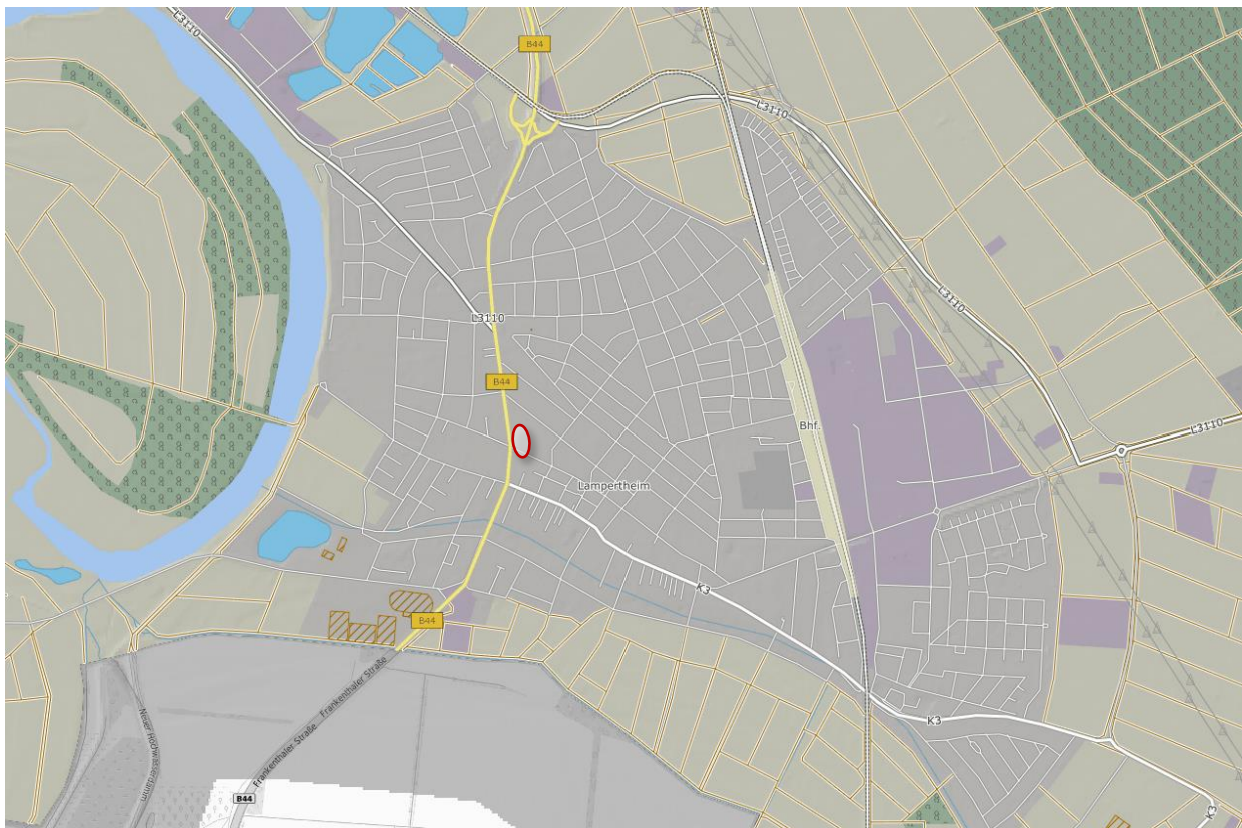
Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in der Stadt Lampertheim, welche im südhessischen Kreis Bergstraße liegt. Die Stadt grenzt dabei unter anderem im Westen an die Kreisfreie Stadt Worms und den Rhein sowie im Süden an die Großstadt Mannheim. Räumlich liegt das Stadtgebiet demnach in der Metropolregion Rhein- Neckar, welche als Verdichtungsraum einzustufen ist. Der Ballungsraum zählt zudem zu den europäischen Metropolregionen.

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler innerörtlicher Lage, direkt östlich angrenzend an die B 44.

Der Geltungsbereich ist wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch eine Kfz-Werkstatt sowie angrenzende Hausgärten und Mischnutzungen,
- im Osten durch Wohnbebauung,
- im Süden durch die Wilhelmstraße sowie bestehende Mischnutzungen,
- im Westen durch die B 44 sowie daran angrenzende Mischnutzungen.

Das Plangebiet umfasst mit einer Größe von ca. 3.000 m<sup>2</sup> die Flurstücke Gemarkung Lampertheim, Flur 2 Nr. 595/1, 598/2,601, 602/3, 602/4, 603/2 und 603/3.



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes im Stadtgefüge (ohne Maßstab)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Geoportal Hessen, veränderte Darstellung, [https://www.geoportal.hessen.de/map?gui\\_id=Geoportal-Hessen-2019](https://www.geoportal.hessen.de/map?gui_id=Geoportal-Hessen-2019), Stand: 24.10.2022.





**Abbildung 2:** Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungsstruktur (ohne Maßstab)<sup>2</sup>

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Das Plangebiet ist dabei attraktiv an den zwei Hauptverkehrsachsen B44 und Wilhelmsstraße gelegen. Die Bundesstraße kreuzt den Siedlungsraum in Nord-Südrichtung und bildet eine zentrale Verbindung zwischen Ludwigshafen und Frankfurt. Die Wilhelmstraße schafft zudem eine Verbindungsachse in Ost-West-Ausrichtung. Die beiden Straßen sind wichtige Verkehrsachsen und Wegeverbindungen in der Innenstadt von Lampertheim.

<sup>2</sup> Geoportal Hessen, veränderte Darstellung, [https://www.geoportal.hessen.de/map?gui\\_id=Geoportal-Hessen-2019](https://www.geoportal.hessen.de/map?gui_id=Geoportal-Hessen-2019), Stand: 24.10.2022.



**Abbildung 3:** Erreichbarkeiten<sup>3</sup>

Die zentrale Lage, die gute Anbindung an das Straßennetz sowie die zahlreichen gewerblichen und sozialen Einrichtungen in der näheren Umgebung steigern die Attraktivität der geplanten Wohnnutzung zusätzlich. So sind gemäß der voranstehenden Abbildung innerhalb von 10 Minuten zahlreiche Einrichtungen wie Kitas und Schulen (z.B. Alfred- Delp- Schule, Schillerschule), Supermärkte (z.B. Edeka Jochum, Penny), Einrichtungen für das Gesundheitswesen (z.B. St. Marien Krankenhaus, Apotheken), Bushaltestellen sowie weitere Läden, Dienstleistungen, Gastronomien und Freizeiteinrichtungen fußläufig zu erreichen. Per Fahrrad ist innerhalb von 10 Minuten die gesamte Innenstadt von Lampertheim zu erreichen. Das Plangebiet liegt daher in einer sehr attraktiven, zentralen Lage.

## 1.2 Erfordernis und Zielsetzung der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130- 00 „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“ sollen neue Wohnbau- und Gewerbeflächen auf dem Gelände eines ehemaligen Getränkemarktes geschaffen werden.

Das 2018 aufgestellte Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)<sup>4</sup> sieht für die Stadt Lampertheim „Konsequent und sensibel nach Innen entwickeln!“ als eines der Ziele, sodass wichtige städtische Funktionen gestärkt, die vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur weiter ausgebaut und wichtige Ressourcen im Außenbereich geschont werden sollen. Lampertheim besitze aufgrund der baulichen Strukturen und „außer-Nutzung-fallenden“ Grundstücksbereichen bei gleichzeitig starkem Grundgerüst aus Erschließungs- und Nutzungssystem enorme Potentiale für die Innenentwicklung. Trotz eines eher stagnierenden Bevölkerungswachstums prognostiziert das ISEK aufgrund der geänderten Wohnraumbedürfnisse sowie aufgrund der zunehmenden Anzahl anerkannter Geflüchteten und Familienzusammenführungen eine große Wohnraumnachfrage. In diesem Zusammenhang werde das Thema des bezahlbaren Wohnraums weiter an Bedeutung gewinnen. Um der Nachfrage gerecht zu werden, sei eine verstärkte Aktivierung von Potenzialen der Innenentwicklung notwendig. Im aufgestellten ISEK wird die vorliegende Planung als Maßnahmenbereich mit besonderer städtebaulicher Bedeutung

<sup>3</sup> Projektcheck, WebCheck (ggr-planung.de), Stand: 31.10.2022.

<sup>4</sup> NH | ProjektStadt – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept, Stadt Lampertheim- Innenstadt, Stadtumbau Hessen, Stand: 26.04.2018.



unter die Maßnahme Baulandentwicklung im Innenbereich definiert. Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt hat die Schaffung von Wohnraum in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Der Geltungsbereich befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage und war im Bestand bereits nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt. Im Zuge der Planung wurde hier die gesamte Bestandsbebauung abgerissen und soll nun mit zwei überwiegend für das Wohnen vorgesehenen Gebäuden bebaut werden. In Anlehnung an die umgebenden Nutzungen sowie aufgrund der zentralen Lage sollen in dem Bereich zudem weitere urbane, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen angesiedelt werden. Durch das Vorhaben wird eine ehemals mit Wohnbebauung sowie für einen Getränkemarkt überbaute Fläche überplant. Die Maßnahme dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich und ist somit als Maßnahme der Innenentwicklung zu bewerten. Hierdurch wird ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) verankerten Bodenschutzklausel wird somit durch die Planung ausdrücklich Rechnung getragen. Die Innenentwicklungs-Novellen der letzten Jahre haben das „normative Gewicht“ der schonenden Bodennutzung weiter gestärkt.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll demnach der bestehenden Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum innerhalb der Stadt Lampertheim Rechnung getragen werden. Zudem soll durch die Planung eine geordnete, umgebungsorientierte Innenentwicklung vorangetrieben werden.

Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erfolgt gem. § 13a i. V. m. § 12 BauGB entsprechend mithilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

## **2 Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau Wohnquartier“ erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Stadt Lampertheim kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet. Es sind solche Vorhaben zulässig, die in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart werden. Entscheidend für die Zulässigkeit des Vorhabens ist, dass der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Zeichnung und Text definierte Rahmen bei der Durchführung eingehalten wird.

Gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Die Überplanung des bestehenden Getränkemarktes innerhalb der bebauten Ortslage zur Entwicklung von Wohnbebauung und den dazugehörigen Stellplätzen ist als Nachverdichtung im Sinne des § 13 a Abs. 1 BauGB einzustufen.

Gemäß § 13 BauGB kann ein vereinfachtes Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes angewendet werden, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten

liegen nicht vor. Ökologisch relevante Vegetationsbestände sind innerhalb des Plangebietes nahezu nicht vorhanden.

Darüber hinaus ist die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Da es sich bei dem Vorhaben lediglich um die kleinräumige Nachverdichtung von Flächen durch Wohnbebauung sowie Gewerbe handelt, wird mit dem Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Die größenabhängigen Anforderungen des § 13a BauGB werden ebenso erfüllt, da der Geltungsbereich lediglich ca. 3.000 m<sup>2</sup> entspricht und somit unter der erlaubten Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

### **3 Rahmenbedingungen**

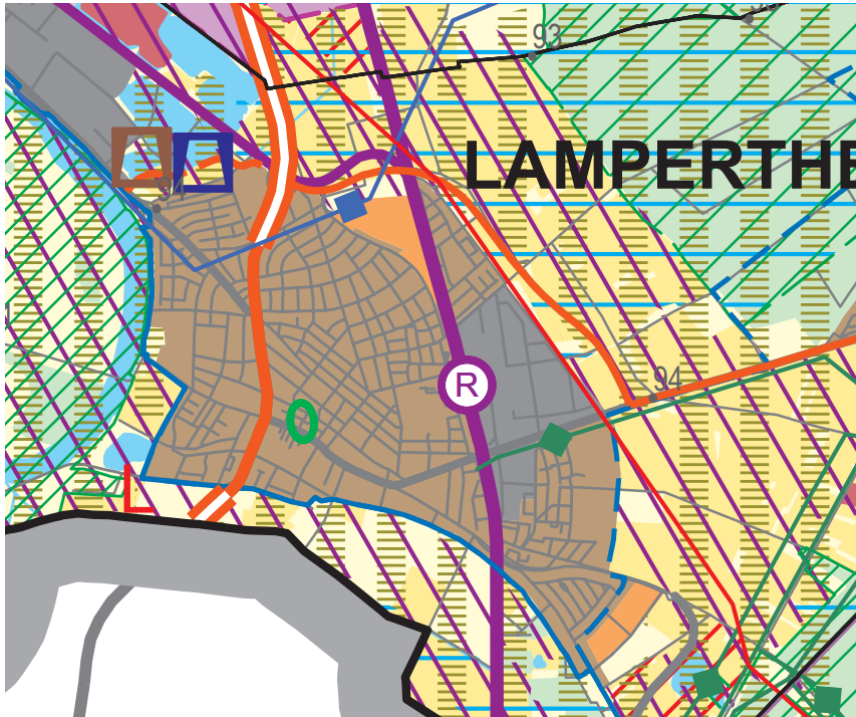
#### **3.1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

##### **3.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Die im Regionalen Raumordnungsplan (RROP) getroffenen Aussagen dienen als Anregungen bzw. Orientierung für Maßnahmen der zukünftigen Ortsentwicklung und sind sowohl in der Bauleitplanung als auch bei Fachplanungen zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Südhessen 2010.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die bestehende Bundesstraße B44 (rot). Zudem befindet sich der Geltungsbereich innerhalb einer Vorrangfläche Siedlung Bestand (braun). Somit stehen der Planung insgesamt keine Belange der Raumordnung entgegen.

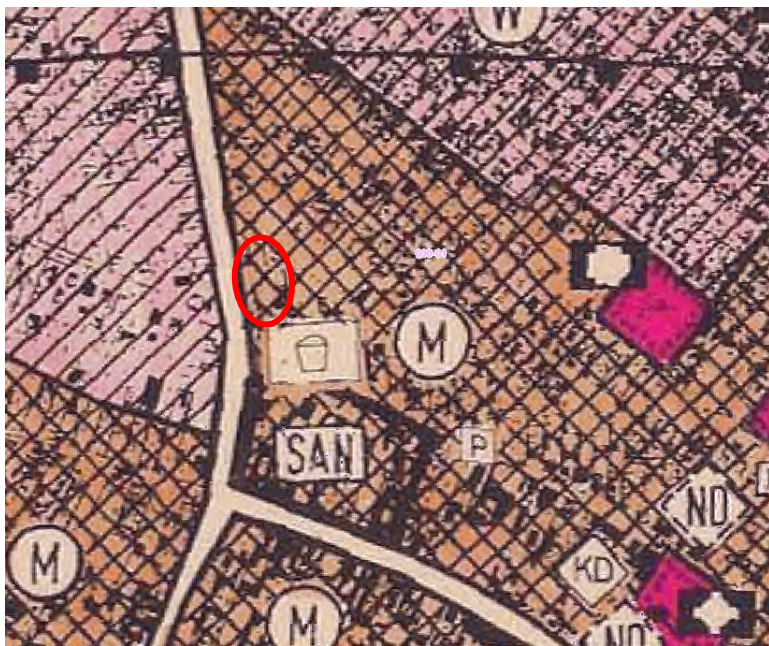


**Abbildung 4:** Ausschnitt der Stadt Lampertheim aus dem Regionalplan Südhessen<sup>5</sup>

### 3.1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lampertheim ist die Fläche als gemischte Bauflächen (braun) dargestellt. Aufgrund der vorgesehenen zulässigen Nutzungen ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.



**Abbildung 5:** Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Stadt Lampertheim<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Landesportal Hessen, Regionalplan Südhessen 2010, <https://landesplanung.hessen.de/regionalplaene/suedhessen/plankarte>, Stand: 24.10.2022.

<sup>6</sup> Stadt Lampertheim, <https://buergergis.kreis-bergstrasse.de/EXTERN/synserver?project=BuergerGIS&client=flexjs>, Stand 24.10.2022.

### 3.1.3 Angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans wird erstmals planungsrechtlich behandelt.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der am 14.11.1997 beschlossene Bebauungsplan „Untere Römerstraße“. Hierbei wird ein Mischgebiet festgesetzt, welches teilweise neue Gebäude planungsrechtlich zulässt, sowie die Modernisierung der Bestandsgebäude regelt. Zudem ist zentral eine Grünfläche im Plangebiet vorgesehen, welche den Eingang zur Fußgängerzone begleitet.

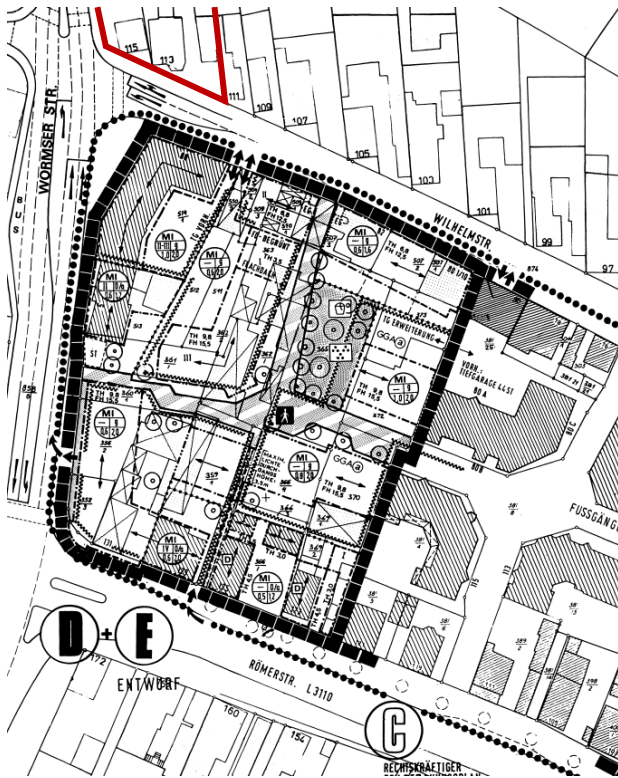


Abbildung 6: Bebauungsplan „Untere Römerstraße“

### 3.1.4 Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein erstellt. In den Gefahrenkarten sind verschiedene Hochwasserszenarien abgebildet. Nach den aktuellen vorliegenden Gefahrenkarten ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem Extremhochwasser oder im Falle des Versagens der Hochwasserschutzanlagen, z.B. einem Dammbrech überschwemmt werden kann.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt somit nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall an-gebracht.

Bei Sanierung und Neubau von Objekten sind Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdeten Stoffen entsprechend dem Stand der Technik zu verringern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und der Sanierung zu treffen, um das Schadensmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.



Informationen hierzu sind auch über das Regierungspräsidium Darmstadt (<https://rp-darmstadt.hessen.de>) zu erhalten. Auf die zu diesem Thema vorliegenden Handlungsanleitungen für Bauherrschaft, Architekten und Planer wird hingewiesen. Insbesondere wird zum Thema Hochwasserschutz und risikoangepasstes Bauen auf die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat verwiesen.<sup>7</sup>

## 3.2 Rahmenbedingungen und Beschreibung des Plangebiets

### 3.2.1 Nutzungen im Plangebiet und der Umgebung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage der Stadt Lampertheim. Das Plangebiet wurde ehemals durch einen Getränkemarkt sowie durch Wohnbebauung genutzt. Die Grundstücke waren im Bestand bereits zu ca. 80 % bis 85 % mit Stellplätzen und Gebäuden versiegelt. Kleinflächige Ausnahmen stellten dabei im nördlichen Randbereich ein Lagerbereich sowie Hausgärten dar. Dementsprechend ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung und der innerstädtischen Lage bereits vollständig anthropogen geprägt ist.

Die Bestandsbauten wurden bereits samt den dazugehörigen Untergeschossen abgebrochen. Die Grundstücke sind entsprechend leergeräumt. Ausgehobene Kellergruben sind derzeit nicht verfüllt.

Bei der von der Neubebauung betroffenen Fläche handelt sich um eine aktuell größtenteils brachliegende Fläche, mit überwiegend einjähriger Ruderalstruktur. Die Fläche ist in weiten Teilen mit einjährigen Arten krautiger Pflanzen mit einem hohen Anteil von Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*) bewachsen. In kleinen Teilen sind versiegelte Bereiche vorhanden. Größere Gehölze sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Westlich schließt die Wormser Straße und südlich die Wilhelmstraße an das Grundstück an. Im Osten wird das Plangebiet von einem wiesenartigen Grundstück begrenzt. Im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung an das Grundstück an.<sup>8</sup>



Abbildung 7: Bestandsaufnahme<sup>9</sup>

<sup>7</sup> Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 31.07.2023.

<sup>8</sup> viriditas, Stadt Lampertheim, Bebauungsplan „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 24.08.2023.

<sup>9</sup> Architekt J.E. Deibert GmbH, 2023.





**Abbildung 8:** Ehemalige Nutzungen Plangebiet sowie Nutzungen Umfeld (ohne Maßstab)<sup>10</sup>

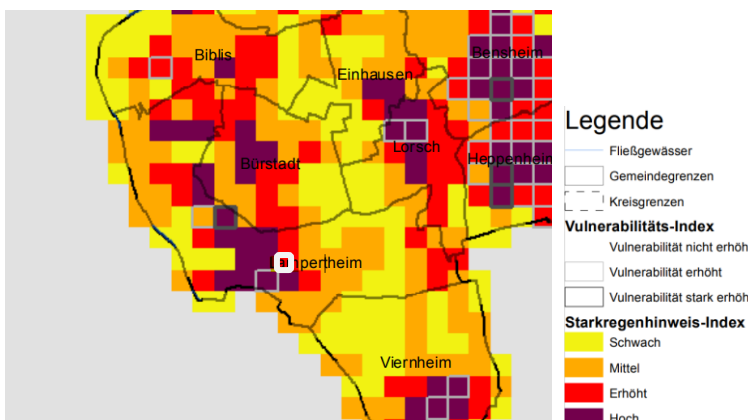
Nördlich an das Plangebiet grenzt direkt eine Kfz-Werkstatt an. In der näheren Umgebung befinden sich zusätzlich verschiedene Speiselokale, Einzelhandelsläden und Dienstleister, womit sich die Umgebung als Mischgebiet darstellt.

### 3.2.2 Starkregen

Eine erste Übersicht der Gefährdungslage bei Starkregen vermittelt die hessenweit verfügbare Starkregen-Hinweiskarte. Die Karte basiert auf Beobachtungen des Niederschlags-, Topographie- und Versiegelungsgrades. Zusätzlich ist die Vulnerabilität (kritische Infrastrukturen, Bevölkerungsdichte und Erosionsgefahr) enthalten. Allerdings ist die Hinweiskarte mit einer relativ groben Auflösung von 1 km<sup>2</sup> angelegt.

Gemäß der nachstehenden Abbildung weist die Karte für den Planbereich einen erhöhten bis hohen Starkregenindex auf.<sup>11</sup>

Durch entsprechende Maßnahmen, wie z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und einer entsprechenden Begrünung (Steigerung Wasserrückhaltung v.a. durch Dachbegrünung), kann die Vulnerabilität des Gebiets gegenüber Starkregenereignissen minimiert werden.



**Abbildung 9:** Starkregen- Hinweiskarte (ohne Maßstab)<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Geoportal Hessen, veränderte Darstellung, [https://www.geoportal.hessen.de/map?gui\\_id=Geoportal-Hessen-2019](https://www.geoportal.hessen.de/map?gui_id=Geoportal-Hessen-2019), Stand: 24.10.2022.

<sup>11</sup> HLNUG, Starkregen- Hinweiskarte für Hessen, <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>, Stand: 26.10.2022.

<sup>12</sup> HLNUG, Starkregen- Hinweiskarte für Hessen, <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte>, Stand: 26.10.2022.

## 4 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die zentrale Lage und die damit einhergehenden umliegenden Nutzungen soll durch das Vorhaben eine Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden. Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bereits bebauten Fläche steht dabei im Vordergrund der Vorhabenplanung. Aufgrund der urbanen Lage, der umgebenden Gewerbe sowie zur Belebung und Attraktivierung des Areals sollen zudem im Erdgeschoss kleinere Gewerbe, wie z.B. Freiberufler, angesiedelt werden. Hierbei steht die Verträglichkeit mit der künftigen und bestehenden Wohnnutzung entsprechend im Vordergrund. Das Vorhaben greift dabei die umgebenden gemischten, urbanen Strukturen auf und fügt sich entsprechend der Art nach in seine nähere Umgebung ein.

Die gewählte Grundflächenzahl (GRZ II 0,8), die vorgesehene Randbebauung sowie die angedachte Höhe (4 Vollgeschosse) orientieren sich dabei am umliegenden Bestand. Hierdurch soll eine effektive, verträgliche Innenentwicklung betrieben werden. Durch den Aufgriff der umliegenden Strukturen sowie der neuen entstehenden Raumkanten trägt das Vorhaben zudem zu einer Steigerung des Stadtbildes an dieser Stelle bei. Mit der geplanten Bebauung ergibt sich eine entsprechende Neuakzentuierung des angrenzenden Kreuzungsbereichs.

Die Zufahrten zur im Kellergeschoss vorgesehenen Tiefgarage sowie den geplanten Stellplätzen im Erdgeschoss befinden sich in der Wilhelmstraße. Im Nordosten des Plangebiets ist zusätzlich eine private Freifläche, welche gärtnerisch angelegt werden soll, sowie ein Spielplatz vorgesehen. Insgesamt soll in den beiden Wohngebäuden ein Wohnungsmix von 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen aus bis zu 51 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen von 60 bis 103 qm entstehen. Darunter sind 13 barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2 vorgesehen.

Durch die Unterbrechung des Gebäudekomplexes im Westen des Plangebiets, welche einen fußläufigen Eingang in den Innenbereich des Gebäudekomplexes darstellt, ergibt sich trotz der dichten und hohen Bebauung ein aufgelockertes und strukturiertes Erscheinungsbild.



**Abbildung 10:** Vorhaben- und Bebauungsplan (Stand 08/2023)



Ansicht auf Westfassade (von Wormser Straße)



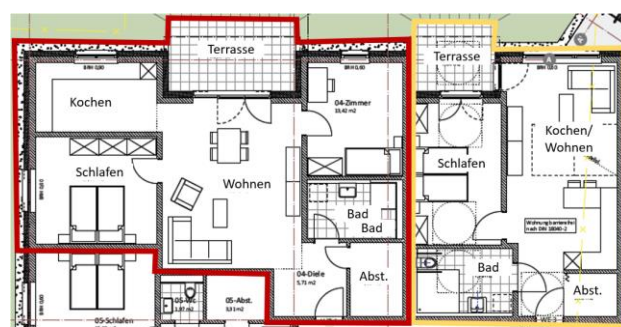
Ansicht auf Südfassade (von Wilhelmstraße)



Ansicht auf Ostfassade (parallel zur Wormser Straße)



Längsschnitt C-C (links Haus A/ rechts Haus B)



Beispielhafte Grundrissorientierung

**Abbildung 11:** Schematische Darstellung Vorhabenplanung (Stand 03/2022)<sup>13</sup>

#### 4.1.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Wilhelmstraße, an welcher insgesamt zwei Ein- und Ausfahrten vorgesehen sind. Es erfolgt zum einen am südöstlichen Gebietsrand der

<sup>13</sup> Architekt J.E. Deibert GmbH, Neubau Wohnquartier, Entwurf -V3-, Stand: 01.03.2023.

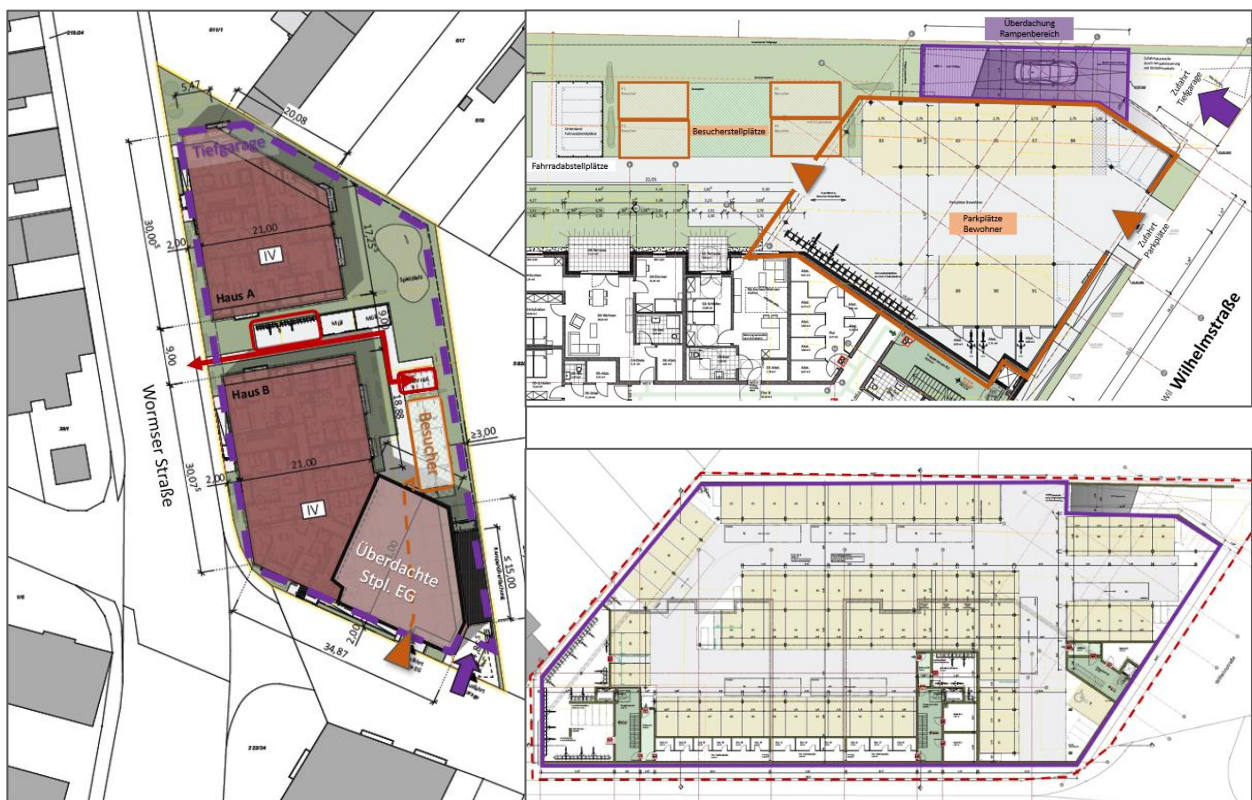


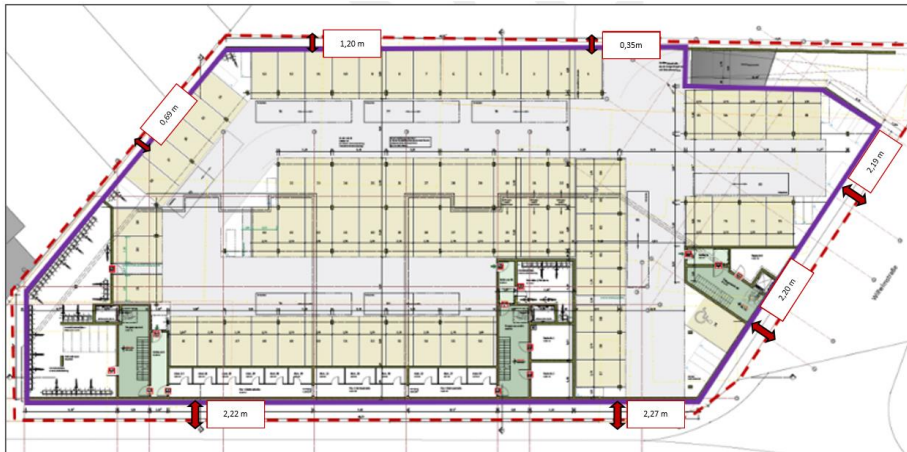
Anschluss einer Tiefgarage (lila Umrandung). Hier ist die Unterbringung von 82 Stellplätzen vorgesehen. In der Tiefgarage ist zudem die Unterbringung von Fahrradstellplätzen beabsichtigt.

Ebenfalls über die Wilhelmstraße sollen neun, im Erdgeschoss (schwarze Umrandung) des südlichen Wohngebäudes befindliche, überdachte Stellplätze erschlossen (orangener Pfeil) werden. Insgesamt ist somit die Errichtung von 91 Stellplätzen vorgesehen. Hierüber erfolgt die Anbindung weiterer Abstellplätze für Fahrräder. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt dabei ca. 35 m entfernt von der im Westen befindlichen Kreuzung.

Über die Wormser Straße erfolgt im Zwischenraum der angedachten zwei Gebäudekomplexe zudem der Anschluss des Hinterhofs für Fußgänger und Radfahrer. Ein Anschluss für Kraftfahrzeuge ist ausschließlich über die weniger stark befahrene Wilhelmstraße vorgesehen. Insgesamt soll im Plangebiet Raum für ca. 126 Fahrräder und 39 Sonderfahräder entstehen (rote Umrandung). Durch die Schaffung einer Fuß- und Radwegeverbindung (rot) wird zudem eine Verbindung in den Innenbereich hin zum Spielplatz sowie der gärtnerisch angelegten privaten Freifläche geschaffen.

Insgesamt soll demnach der durch die künftigen Bewohner und das Gewerbe entstehende motorisierte Verkehr ausschließlich über die Wormser Straße sowie der Fahrrad- und Fußverkehr ebenfalls überwiegend über die Wormser Straße erfolgen.





**Abbildung 12:** Schematische Darstellung Erschließungskonzept<sup>14</sup>

#### Verkehrsplanerische Bewertung:

Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem eine verkehrsplanerischen Kurzstellungnahme<sup>15</sup> erstellt, welche das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens berechnen soll und qualitative Aussagen zur Verkehrswirksamkeit, insbesondere zur Leistungsfähigkeit der signalisierten Kreuzung Wormser Straße (B44)/Wilhelmstraße abgeleitet soll. Darüber hinaus wurde untersucht, ob es zu einer Beeinträchtigung des Verkehrsablaufes in der Wilhelmstraße durch einen Rückstau in der Zufahrt zur geplanten Tiefgarage kommen kann. Diese wird nachstehend zusammenfassend dargestellt.

Auf Grundlage der vorgesehenen Wohnungsgrößen werden im Durchschnitt 2,5 Bewohner je Wohneinheit angesetzt. Unter Berücksichtigung eines nach "Mobilität in Deutschland 2017" (MiD 2017; Bundesministerium für Digitales und Verkehr) hoch angesetzten Wertes von 3,5 Wegen pro Tag und Person, einer im oberen Bereich angesetzten Pkw-Nutzung von 60% und einem durchschnittlichen Besetzungsgrad von 1,3 Personen je Pkw, ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von rd. 115 Kfz pro Tag und Richtung zu rechnen.

In der Vormittagsspitzenstunde ist ein Quellverkehrsaufkommen (Ausfahrten aus dem Plangebiet) von 14 Kfz/h und ein Zielverkehrsaufkommen (Zufahrten zum Plangebiet) von 2 Kfz/h zu erwarten. In der Nachmittagsspitzenstunde sind 7 Kfz/h im Quell- und 13 Kfz/h im Zielverkehr zu berücksichtigen.

Für die gewerbliche Nutzungen ist bei insgesamt 7 Beschäftigten, einer Anwesenheitsquote von 90%, 3,0 Wegen pro Tag und Beschäftigte, einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Pkw und einem ebenfalls im oberen Bereich angesetzten Pkw-Nutzung von 70% mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen der Beschäftigten von 6 Kfz pro Tag und Richtung zu rechnen. Das zu erwartende Kundenverkehrsaufkommen liegt aufgrund des gering zu erwartenden Publikumsverkehrs unter Berücksichtigung von 2,0 Wegen pro Tag und Kunde, einem Pkw-Anteil von 80% und einem Besetzungsgrad von 1,1 Personen je Pkw bei 1 Kfz/d und Richtung. Insgesamt ist damit durch die gewerblichen Nutzungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 7 Kfz/d und Richtung anzusetzen.

<sup>14</sup> Architekt J.E. Deibert GmbH, Neubau Wohnquartier, Entwurf -V3-, Stand: 27.04.2023.

<sup>15</sup> VERTEC GmbH, Bebauungsplan Nr. 130-00 "Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße" in Lampertheim; Verkehrsplanerische Kurzstellungnahme; 10.08.2023.



In der Vormittagsspitzenstunde ist ein Quellverkehrsaufkommen (Ausfahrten aus dem Plangebiet) von 1 Kfz/h und ein Zielverkehrsaufkommen (Zufahrten zum Plangebiet) von 0 Kfz/h zu erwarten. In der Nachmittagsspitzenstunde sind 1 Kfz/h im Quell- und 0 Kfz/h im Zielverkehr zu berücksichtigen.

Bei einem Spitzenstundenanteil von rd. 10% der Tagesbelastungen stellen die prognostizierten Spitzenstundenbelastungen des Planvorhabens (17 Kfz/h in der Vor- und 21 Kfz/h in der Nachmittagsspitzenstunde) einen Wert dar, der unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegt und gerade vor dem Hinblick der Dimensionierung von Knotenpunkten nicht maßgebend sein wird. **Eine negative Auswirkung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den Verkehrsfluss der signalisierten Kreuzung ist somit nicht gegeben.**

**Maßgebende und spürbare Verkehrsflussdefizite wegen des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 130-00 "Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße" in Lampertheim können ausgeschlossen werden.**

Die Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen in der Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, die immer nur in einer Richtung befahren werden kann. Die Zufahrt wird mit einer Signalanlage gesteuert. Die Rampe hat eine Länge von rd. 14,50 m. Vom Gehweg in Richtung Rampe ist eine Fläche mit einer Länge von rd. 6,80 m auf der zwei Pkw aneinander vorbeifahren können (Aufstellplatz für einfahrende Fahrzeuge).

Hinsichtlich des zu erwartenden Rückstaus auf die Wilhelmstraße ist die Nachmittagsspitzenstunde maßgebend. Hier ist mit 13 zufahrenden und 8 ausfahrenden Fahrzeugen zu rechnen. Die Berechnungen zeigen, dass die Ankunft von 2 einfahrenden Fahrzeugen während eines begonnenen Ausfahrtvorgangs so unwahrscheinlich ist, dass **eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Zuge der Wilhelmstraße durch einen Rückstau vor der Einfahrt ausgeschlossen werden kann.**

**Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse wird das Vorhaben aus verkehrsplanerischer Sicht als unkritisch betrachtet, daher sind weitere Überprüfungen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht erforderlich.**

#### **4.1.2 Grünstruktur**

Die Fläche stellte sich in der Vergangenheit bereits durch Gebäude (Getränkemarkt, Wohnnutzung) und den dazugehörigen Stellplätzen als nahezu vollständig versiegelt dar. Der Versiegelungsgrad lag bei ca. 80 bis 85 %. Nach Abbruch der Gebäude stellt sich der Planbereich derzeit als Ruderalfläche dar.

Bei der Gestaltung der Grünanlagen sollen vor allem attraktive und klimaresiliente Pflanzen zum Einsatz kommen, die neben optisch ansprechenden Reizen vornehmlich Trittsteinbiotope und Lebensräume für zahlreiche Arten der Fauna bieten.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sollen mindestens extensiv begrünt werden. Die Dachbegrünung ist mit einer belebten Substratschicht von mindestens 10 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und mit einer standörtlich angepassten, ökologisch hochwertigen Blühstaudenmischung anzulegen. Unter diesen Bedingungen ist eine funktionierende Dachbegrünung dauerhaft gewährleistet.

Zusätzlich soll eine Begrünung der nicht von Bauten überdeckten Fläche der Tiefgarage erfolgen. Neben vereinzelt Grünpflanzungen entlang der Verkehrsachsen soll eine attraktive Ruhezone in der rückwärtig gelegenen Freifläche entstehen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets soll zudem ein Kinderspielplatz angelegt werden.

Zur weiteren Steigerung des innergebietlichen Grünvolumens ist zudem an geeigneten Fassaden eine entsprechende Begrünung vorgesehen. Die genaue Ausgestaltung wird im Zuge der Umsetzung festgelegt. Die Fassadenbegrünung ist zudem Gegenstand des zugehörigen Durchführungsvertrages.

Im Zusammenspiel der begrünten Dachflächen und der Tiefgarage mit weiteren Festsetzungen zur Bepflanzung wird eine ausreichende Durch- und Begrünung des Plangebiets gewährleistet. Diese Festsetzungen tragen zudem zu einer Verbesserung der Raumwirkung, der Lebensqualität, des Wasserhaushalts und der Flora und Fauna bei.

#### **4.1.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Zur Versorgung des Gebiets ist zudem die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung von solarer Strahlungsenergie auf den Flachdächern vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage B 60 (RÜB Oberlacher Graben). Die Entwässerung des anfallenden Schmutzwassers soll die bestehenden Entwässerungsanlagen erfolgen. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen bestehen grundsätzlich keine Bedenken.<sup>16</sup> Im Zentrum der vorgesehenen Freifläche sind zudem zentrale Sammelstellen für Müll vorgesehen.

Im Hinblick auf die Behandlung von Niederschlagswasser kann durch die vorgesehene Dachbegrünung sowie die weiteren Begrünungsmaßnahmen (z.B. Tiefgarage, Vorgärten, Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge) ein gewisses Mindestrückhaltevolumen zur Abflussmengenreduzierung geschaffen werden. Durch einen entsprechenden Substrataufbau sowie den damit einhergehenden geringen Abflussbeiwert können die Abflussmengen vor allem auch im Vergleich zur ehemaligen, stark versiegelten Nutzung (Versiegelungsgrad bei ca. 80-85 %) deutlich reduziert werden. Die ehemaligen Nutzungen wiesen demnach einen deutlich höheren Abflussbeiwert auf (hoher Versiegelungsgrad, Hofflächen, geneigte Dächer usw.). Wie bereits bei den vergangenen Nutzungen ist das restliche Niederschlagswasser (nach Verdunstung und Versickerung auf Vegetationsflächen) in das bestehende Netz einzuleiten. Vor diesem Hintergrund ist von einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zur ursprünglichen Situation auszugehen.

Weiterhin ist geplant, dass das Niederschlagswasser, welches durch die wasserdurchlässigen Beläge über der Deckenplatte der geplanten Tiefgarage versickert, über die vorgesehene Substratschicht aufgenommen wird. Durch die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers wird auch hier ein gewisses Mindestrückhaltevolumen zur Abflussmengenreduzierung geschaffen, welche eine positive Wirkung im Vergleich zu Bestandssituation aufweist. Das überflüssige Niederschlagswasser, welches nicht weiter durch die Substratschicht aufgenommen werden kann bzw. verdunstet, soll über die Außenkanten der Tiefgaragen abgeführt und versickert werden. Falls die vorhandenen Kanalanschlüsse ein weiteres Potential zur Aufnahme des Niederschlagswasser aufweisen, soll dieses über die Außenkanten der Tiefgarage (bei Bedarf gedrosselt) eingeleitet werden.

Alternativ zur Erhöhung des Rückhaltevolumens zur Abflussmengenreduzierung können auch Lösungen mit Zisternen umgesetzt werden.

#### **4.1.4 Immissionen und Emissionen**

Das Plangebiet befindet sich östlich der Wormser Straße (B 44) und nördlich der Wilhelmstraße. Westlich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus die Straße „An der Sandbeune“. Das Plangebiet soll fast

---

<sup>16</sup> Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 31.07.2023.

ausschließlich über die Wilhelmstraße angebunden werden. In der Umgebung des Vorhabens befinden sich darüber hinaus gewerbliche Nutzungen (Restaurants, Autowerkstatt). Daher gilt es, die Auswirkungen des Verkehrslärms der B 44 „Wormser Straße“, der Wilhelmstraße sowie der Straße „An der Sandbeune“ auf das Plangebiet zu betrachten und zu bewerten.

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird es in der Wilhelmstraße und der B 44 zu einem Mehrverkehr kommen. Diese Immissionen auf die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind zu berücksichtigen.



**Abbildung 13:** Räumliche Gesamtsituation Lärm<sup>17</sup>

Um die beschriebenen Faktoren ausreichend bewerten und erfassen zu können, wurde im Vorfeld ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse werden nachstehend zusammenfassend aufgeführt.

#### **Schalltechnisches Gutachten<sup>18</sup>:**

##### Gewerbliche Nutzungen:

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich kleinere gewerbliche Nutzungen, überwiegend Restaurants, die aus schalltechnischer Sicht eine untergeordnete Rolle spielen. An der Wormser Straße befindet sich darüber hinaus eine Autowerkstatt, die nördlich an das geplante Bauvorhaben angrenzt. Die Betriebszeiten der Autowerkstatt und die damit verbundenen Geräuscheinwirkungen (Zu- und Abfahrtsverkehr von Kunden bzw. Lkw und dauerhafter Betrieb der Kfz- Werkstatt) beschränken sich auf den Beurteilungszeitraum Tag (06.00-22.00 Uhr). Die Geräuscheinwirkungen wurden pauschal überprüft. Der zulässige Immissionsrichtwert wird im Plangebiet überall sicher eingehalten.

##### Immissionen durch das Plangebiet:

Im Plangebiet ist der Bau einer Tiefgarage mit 82 Stellplätzen für die Anwohner der zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt über die Wilhelmstraße. Im Bereich der geplanten

<sup>17</sup> Konzept dB plus GmbH, Schalltechnisches Gutachten, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130-00 „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Lampertheim, Stand 06.03.2023.

<sup>18</sup> Ebd.

Zufahrt befinden sich bereits schutzwürdige Wohnnutzungen im Bestand. Im Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgarage ist zum Schutz vor dem einwirkenden Anlagenlärm eine Überdachung vorgesehen. Da die Wahl der Stellplätze deutlich das übliche Maß übersteigt, können schalltechnische Konflikte, insbesondere an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen wurde anhand der Parkplatzlärmstudie gewählt. Am Tag werden 197 und innerhalb der lautesten Nachtstunde 7 Fahrzeugbewegungen ermittelt. Schalltechnische Konflikte hinsichtlich des Anlagenlärms aus dem Plangebiet werden nicht ermittelt. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an den bestehenden und geplanten schutzwürdigen Nutzungen sicher eingehalten.

Für die Beurteilung der Zunahme des Verkehrslärms gibt es im Zuge des Bebauungsplanverfahrens keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage.

Eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms durch eine Einspeisung zusätzlichen Verkehrs auf vorhandenen Straßen ist für lärmbeeinträchtigte Bereiche außerhalb des Planbereiches eines Bebauungsplans grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen. Dies kommt insbesondere in Betracht bei der Ausweisung von neuen Baugebieten oder konkreten Einzelvorhaben, die an vorhandenen Straßen angebunden werden. Die Abwägungsrelevanz der 'Einspeisung' von planbedingtem Zusatzverkehr setzt ferner voraus, dass ein eindeutiger Ursachenzusammenhang zwischen der planbedingten Zunahme und der zu erwartenden Verkehrszunahme auf der vorhandenen Straße besteht. Oftmals besteht ein Ursachenzusammenhang nicht, wenn der planbedingte Zusatzverkehr sich in verschiedene Richtungen im Straßennetz verteilt.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen sowie der kurzen Anbindung zu einer Bundesstraße mit einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft.

Das Planvorhaben sieht die Schaffung von 82 Tiefgaragenstellplätzen für die zukünftigen Bewohner der beiden Mehrfamilienhäuser vor. Die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets über die Wilhelmstraße beabsichtigt. Erste schalltechnische Berechnungen haben ergeben, dass ohne Maßnahmen der Immissionsrichtwert an dem geplanten Gebäude nicht eingehalten werden kann. Aus diesem Grund ist zum Schutz vor dem einwirkenden Anlagenlärm eine Überdachung im Zu- und Abfahrtsbereich zur Tiefgarage vorgesehen. Da die Zahl der Stellplätze deutlich das übliche Maß übersteigt, können schalltechnische Konflikte, insbesondere an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung nicht ausgeschlossen werden. Die Stellplätze, die sich im Erdgeschossbereich befinden, sind aufgrund der geringen Anzahl an Stellplätzen (9) und der Einhausung schalltechnisch untergeordnet und werden nicht berücksichtigt. Hierdurch werden sowohl am Tag als auch in der Nacht die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden und geplanten schutzwürdigen Nutzungen sicher eingehalten.

#### Verkehrslärm im Plangebiet:

Das Plangebiet ist durch den Lärm der B 44 (Wormser Straße) vor allem an den Westfassaden und in Teilbereichen der Südfassaden stark verlärm. Das Plangebiet ist sehr hohen Geräuschimmissionen aufgrund der Geräuscheinwirkungen der B 44 und der Wilhelmstraße ausgesetzt. Sowohl am Tag als auch in der Nacht werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an den der Straßen zugewandten Seiten deutlich überschritten. Im rückwärtigen Bereich treten Beurteilungspegel auf, die die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts einhalten bzw. unterschreiten.

Am Tag wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) an den zur Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude deutlich überschritten. Es treten Pegel zwischen 68 dB(A) an der Südfassade im 3. OG und 72 dB(A) im EG und 1. OG an der zur B 44 orientierten Fassade auf. Der Orientierungswert wird

bis 12 dB überschritten. An den zur B 44 orientierten Fassaden werden im EG bis 3. OG die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) überschritten.

Für die Außenwohnbereiche (Balkone) wird eine Überschreitung des Zielwerts von 64 dB(A) an allen der B 44 sowie der Wilhelmstraße zugewandten Außenwohnbereichen ermittelt. Auch weitere Seitenfassaden sind von Überschreitungen betroffen, sodass auch eine Verlagerung der Außenwohnbereiche dorthin nicht möglich ist. An den von der Straße abgewandten Fassaden wird aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude eine schalltechnisch gute Aufenthaltsqualität erreicht. Es treten Beurteilungspegel zwischen 44 dB(A) im EG und 1. OG der Ostfassade und bis 60 dB(A) im 2. OG der Ostfassade auf.

Die Nacht (22.00-06.00 Uhr) stellt im Verhältnis zu dem dann maßgeblichen Orientierungswert von 50 dB(A) den kritischeren Beurteilungszeitraum dar. Es treten Pegel zwischen 59 dB(A) an der West- und Südfassade und 63 dB(A) an der zur B 44 orientierten Fassade auf. Der Orientierungswert wird bis 13 dB überschritten. An den zur B 44 und in Teilbereichen zur Wilhelmstraße orientierten Fassaden werden die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) überschritten, sodass dem Schallschutz eine besondere Bedeutung zukommt.

Die geplanten schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, insbesondere die Schlafzimmer, sind nachts somit hohen Geräuschbelastungen ausgesetzt. An den von der Straße abgewandten Fassaden wird aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude eine schalltechnisch gute Aufenthaltsqualität erreicht. Es treten Beurteilungspegel zwischen 35 dB(A) im EG und 1. OG der Ostfassade und bis 50 dB(A) im 3. OG der Ostfassade auf.

Die Nutzungsarten, die innerhalb des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig sind, entsprechen einem urbanen Gebiet. Die neu eingeführte Gebietsart „Urbane Gebiete (MU)“ ist in der DIN 18005 nicht berücksichtigt. Somit wird in der schalltechnischen Beurteilung zum Verkehrslärm die gebietsähnlichen Orientierungswerte für ein Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht herangezogen.

Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt gebietsunabhängig auf der Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109. Zum Schutz der Außenwohnbereiche wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) als Grenze der Zumutbarkeit herangezogen.

„Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.“ (OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97).

Aus städtebaulichen Gründen ist oftmals eine räumliche Trennung zwischen Schallemitenten und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen nicht möglich. Gerade in innerstädtischen Bereichen überwiegt das öffentliche Interesse an Nachverdichtung von Baugebieten, ohne dass eine Einhaltung ausreichender Abstände möglich ist. Gründe für eine Nichtbeachtung des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) können ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Nachverdichtung, Maßnahmen zur Innenentwicklung), die Nutzung vorhandener Infrastrukturen und der momentan akute Bedarf an Wohnnutzungen sein. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen sicherzustellen. Bei Einhaltung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.



Die Wohnbebauung ist daher insgesamt nur unter Realisierung zahlreicher Schallschutzmaßnahmen und bei überwiegend anderem Belangen möglich. Nachstehend gilt es daher in die Begründung einzustellen, warum im Plangebiet nicht eine weniger schutzwürdige Bebauung entwickelt werden kann.

#### Begründung der angestrebten Innenentwicklung:

Nach dem Beschluss des 1. Senats des OVG Lüneburg vom 21.02.2020 (1 MN 147/19, E-CLI:DE:OVGNI:2020:0221.1MN147.19.00) ist auch in einer erheblich mit Lärm vorbelasteten Umgebung die Ausweisung von Wohngebieten möglich, wenn dafür entsprechend gewichtige städtebauliche Gründe vorliegen und jedenfalls im Gebäudeinneren zumutbare Lärmwerte erreicht werden (Anschluss an BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 -, BVerwGE 128, 238). Das Urteil wurde u.a. am 7.12.2022 durch den Beschluss des 8. Senats des Oberverwaltungsgerichts Rheinland-Pfalz (8 C 10074/22.OVG RLP) estätigt. Das gilt, gem. dessen Urteil, selbst dann, wenn die Außenlärmpegel teilweise die Gesundheitsgefährdungsschwelle überschreiten. Dass auch im Inneren des Baugebiets die Außenlärmpegel die Lärmrichtwerte der DIN 18005 nachts überschritten werden und dass ein Schlafen bei gekippten Fenstern trotz baulichen Schallschutzes, der die Unterschreitung der Gesundheitsgefährdungsgrenze sicherstellt, teils nicht möglich ist, schließt demnach eine Abwägungsgerechtigkeit der Planung nicht in jedem Fall aus.

Das OVG betonte zudem in seinem Urteil, dass die Innenentwicklungs novellen der letzten Jahre das „normative Gewicht“ dieser Ziele weiter gestärkt haben. Angesichts des zunehmenden Drucks auf den Wohnungsmarkt habe die Schaffung von Wohnraum in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen.

Für die Stadt Lampertheim wurde im Jahr 2018 im Rahmen des Städtebauförderprogramms Stadtumbau in Hessen ein ISEK für das Kernstadtgebiet Lampertheim erarbeitet. Das ISEK sieht unter anderem als Ziele „Konsequent und sensibel nach Innen entwickeln!“ sowie „Bedarfsgerechte neue Wohnangebote entwickeln!“ vor. Lampertheim stellt durch seine räumliche Lage einen wichtigen Wohnstandort dar und ist insbesondere aufgrund der verkehrlichen Anbindung, der infrastrukturellen Ausstattung der landschaftlichen Einbindung als Wohnort für Pendler attraktiv. Das Kapitel „Wohnen“ befasst sich mit dem Wohnraumbestand und der Wohnraumentwicklung. Demnach ist der Wohnungsmarkt angespannt und die Schaffung von Wohnraum zählt zu einer der wichtigsten Aufgaben der Stadt und des Stadtumbaus. Das ISEK sieht für die städtebauliche Weiterentwicklung die Versorgung mit Wohnraum im bestehenden Siedlungskörper vor, um schützenswerte Naturräume und erhaltenswerte landwirtschaftliche Nutzflächen zu sichern. Generell stellt die Wohnraumentwicklung angesichts der sozialen und demographischen Gegebenheiten und Entwicklungen, der Marktbedingungen im Ballungsraum Rhein-Neckar sowie der vorgegebenen Siedlungsstruktur eine große Herausforderung für Lampertheim dar.

Durch das Vorhaben wird dem Gelände eines Getränkemarktes mit Lagerflächen und vereinzelt Wohnhäusern Fläche eine Wohnnutzung zugeführt. Hierdurch wird speziell und explizit ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird somit durch die Planung ausdrücklich Rechnung getragen. Zudem ist die Fläche durch das ISEK als Entwicklungsfläche ausgewiesen.

Wie bereits zuvor ausführlich dargelegt wird zudem durch das geplante Vorhaben dem Bedarf an Wohnraum in der Stadt Lampertheim Rechnung getragen. Auch im weiteren Umfeld befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen, welche durch die künftigen Bewohner mitgetragen werden können. Die zentrumsnahe Lage, die sehr gute Anbindung an das Straßennetz sowie die umgebenden Einrichtungen steigern den städtebaulichen Wert des geplanten Vorhabens zusätzlich. Der Nutzungskatalog des urbanen Gebiets aus der BauNVO steht im Einklang mit den bereits in der Umgebung vorhandenen baulichen

Nutzungen und greift deren Schutzwürdigkeit auf. Ebenfalls wird mit den möglichen verschiedenen Nutzungen die Attraktivität des Plangebiets gesteigert.

Die aufgeführten Aspekte sind daher als maßgebliche Begründung für die Schaffung von Wohnraum in einem mit Lärm belasteten Gebiet anzusehen.

Aufgrund der Vorbelastungen erfolgt die Umsetzung eines sehr aufwendigen Schallschutzkonzeptes, das die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung richtet sich die Frage welche Lärmbelastung einem Wohngebiet zugemutet werden darf, nach den Umständen des Einzelfalls. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 vermutlich überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr muss der Plangeber die ihm zu Gebote stehenden Möglichkeiten zur Festsetzung von baulichen und technischen Vorkehrungen auszuschöpfen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Der große Bedarf an Wohnraum und die zentrale innerstädtische Lage sprechen für die Ausweisung von Bauflächen an dem geplanten Standort (vgl. obenstehend). Durch die umfangreichen passiven Lärmschutzmaßnahmen kann ein angemessener Lärmschutz gewährleistet werden.

Als weitere Voraussetzung muss der Plangeber zumindest im Gebäudeinnern einen angemessenen Lärmschutz gewährleisten. Dies kann – anstatt einer räumlichen Trennung – durch ein Zusammenspiel von Nutzungsbeschränkungen, Gebäudeanordnung und Maßnahmen des passiven Schallschutzes geschehen. Eine genauere Erläuterung erfolgt entsprechend im beigelegten Fachgutachten sowie im Zuge der Begründung der notwendigen Festsetzungen.

#### Schallschutzkonzept:

Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte und der gleichzeitigen Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung ist die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes erforderlich.

Im Zuge der Bauleitplanung lassen sich Maßnahmen an den Schadenquellen nicht realisieren. Eine Verringerung des Tempolimits auf 30 km/h an der B 44 am Tag und an der Wilhelmstraße Tag und Nacht stellt in dem vorliegenden Fall aufgrund der sehr hohen Überschreitungen der Orientierungswerte keine geeignete Maßnahme dar. Zudem ist eine Anordnung zur Temporeduzierung auf Ebene des Bebauungsplans nicht umsetzbar.

Des Weiteren stellen aktive Schallschutzmaßnahmen durch beispielsweise Schallschutzwände oder Erdwälle im vorliegenden Fall keine geeignete Maßnahme dar, um eine Verringerung der Geräuschimmissionen im Wohnumfeld und in den Außenwohnbereichen zu erzielen. Dies ist auf die ermittelten Überschreitungswerte in allen Geschossen zurückzuführen. Durch den Bau einer noch städtebaulich verträglichen Schallschutzwand mit einer Höhe von bspw. 3 m wird lediglich eine Pegelminderung in den untersten Geschossen erreicht. Aufgrund der Lage der Gebäude unmittelbar an der B44 und der Wilhelmstraße ist die Errichtung einer aktiven Schallschutzmaßnahme jedoch nicht möglich.

Die vorliegende Planung sieht Wohnungen mit einer geringen Grundfläche vor, die über einen Mittelflur erreichbar sind. Dies bedeutet, dass die Hälfte der Wohnungen ausschließlich Fenster an der Straße zugewandten Seite haben und eine vollständige Grundrissorientierung nicht möglich ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm kann auf die Einhaltung eines angemessenen Innenpegels in den schutzwürdigen Räumen

(„Innenpegellösung“) abgestellt werden. Die Realisierung der Grundrissorientierung im größtmöglichen Umfang ist aus schalltechnischer Sicht zu empfehlen.

Für das Plangebiet wird zudem die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) zwingend erforderlich. Zur Dimensionierung der Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' die maßgebliche Berechnungsvorschrift. Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 48 und 76 dB(A), entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile bis 46 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich. Für Büroräume, die lediglich im EG zulässig sind, ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile bis 41 dB(A) erforderlich.

Um eine ausreichende Wohnqualität auf den Balkonen zu erreichen, ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass der Immissionsgrenzwert eines Mischgebietes von 64 dB(A) tags in der Mitte des Balkons auf Höhe von 2 m eingehalten wird. Dies kann durch das Vorsehen von Glaselementen (bspw. Wintergarten, verglaste Loggien) erreicht werden. Eine Anordnung von Fenster geschützter Aufenthaltsräume zu solch geschützten Außenwohnbereichen bietet sich zur Minderung des Schalleintrags in den Raum an. Der angedachte, begrünte Innenbereich ist aufgrund der Gebäudestellung von einer geringen Lärmeinwirkung (d.h. die Gebäude schirmen den Lärm ab) betroffen, so dass hier die Möglichkeit zur Erholung besteht und die allgemeine Wohnqualität gesteigert wird.



**Abbildung 14:** Schematische Darstellung Schallschutzkonzept (Stand 03/2022)<sup>19</sup>

Bei Beurteilungspegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht ist die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschritten. Eine natürliche Belüftung über offene oder gekippte Fenster führt zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen. Aus diesem Grund ist das Vorsehen einer Festverglasung bzw. eines Kastenfensters in diesen Bereichen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume erforderlich.

<sup>19</sup> Architekt J.E. Deibert GmbH, Neubau Wohnquartier, Entwurf -V3-, Stand: 01.03.2023.



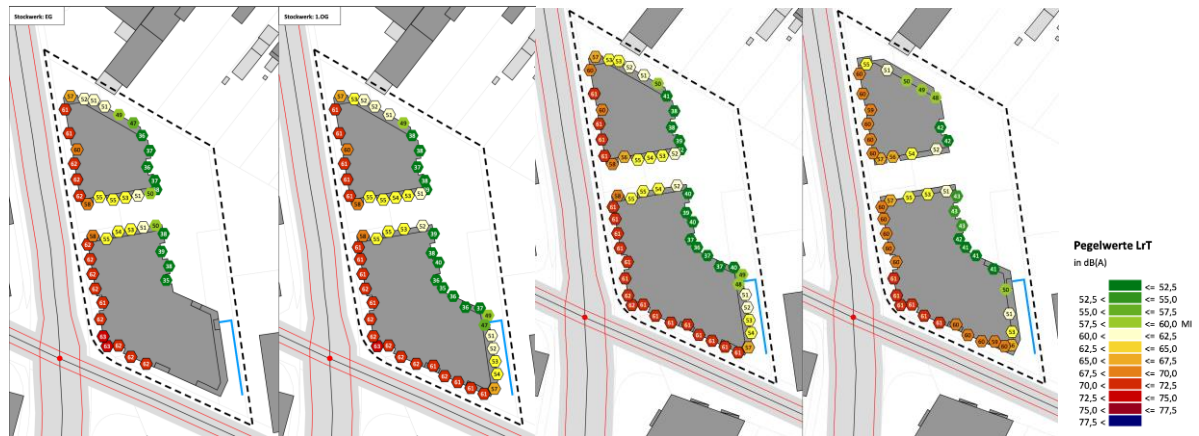


Abbildung 17: Verkehrslärm in der Nacht<sup>22</sup>

## 5 Erforderlichkeit der Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde gem. § 12 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung (u.a. BauNVO) gebunden. Hiernach sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen zudem allgemein nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll zum einen ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in attraktiver zentrumsnaher Lage Rechnung getragen werden. Zudem soll in Anlehnung an die umliegenden Mischnutzungen und die zentrale Innenstadtlage eine urbane Mischung angestrebt werden. Demnach soll durch die Planung insgesamt eine geordnete, umgebungsorientierte Innenentwicklung vorangetrieben werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie um eine gebietsverträgliche Entwicklung zu sichern sind innerhalb des Geltungsbereichs in Anlehnung an den Gebietstypus nach Baunutzungsverordnung „Urbanes Gebiet“ (gem. § 6a BauNVO) nachstehende Nutzungen zulässig. Wie dargestellt steht die Wohnnutzung entsprechend im Vordergrund. Zur Realisierung des angestrebten Vorhabens sind zudem im Vorhabengebiet alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung zulässig. Obgleich eine Wohnnutzung im Vordergrund steht, sind zudem Räume für freie Berufe allgemein zulässig. Dies ermöglicht z.B. eine mit dem Wohnen verträgliche Nutzung der angedachten Arbeitszimmer.

Folgende Nutzungen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig: Geschäfts- und Büronutzungen, Nutzungen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke, sonstige die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Hierdurch soll in Anlehnung an das zuvor bereits dargelegte ISEK eine Belebung und Attraktivierung des Straßenraums und des gesamten Quartiers erfolgen. Im Weiteren soll durch die erfolgte Gliederung die angestrebte urbane Nutzungsmischung sichergestellt werden. Durch eine Zulässigkeit der genannten Nutzungen im durch Lärmimmissionen verstärkt belasteten Erdgeschoss soll außerdem eine Flächenkonkurrenz mit der Wohnnutzung in den darüberliegenden Geschossen vermieden

<sup>22</sup> Konzept dB plus GmbH, Schalltechnisches Gutachten, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130-00 „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Lampertheim, Stand 06.03.2023.



werden. Hierdurch soll der vornehmlichen Zielsetzung, der Schaffung von Wohnraum, entsprechend ausreichend Raum verschafft werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse, die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **GRZ und GFZ:**

Die Grundflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nach § 17 BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist innergebietlich bis zu einer GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.

Die Geschossflächenzahl wird auf 2,1 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die festgelegten Werte der GRZ und GFZ orientieren sich dabei an der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sowie den vorherigen Nutzungsstrukturen.

Die vorgenannten Festsetzungen ermöglichen dabei eine Realisierung des geplanten Vorhabens. Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl wird diese auf das für das geplante Vorhaben erforderliche Maß beschränkt.

Mit Blick auf die geplanten Nutzungen sowie die Lage im verdichteten Stadtgefüge erfolgt eine Festsetzung dahingehend, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Um eine effektive Ausnutzung der bereits in der Vergangenheit größtenteils beanspruchten Fläche zu gewährleisten sowie um die Voraussetzungen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu schaffen, sind diese entsprechend bei der Ermittlung der GRZ und der GFZ nicht zu berücksichtigen.

Die Festsetzung einer entsprechend hohen GFZ sichert zudem die optimale und effektive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Bewahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im direkten Umfeld der Planung.

### **Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen:**

Die Höhe baulicher Anlagen wird mittels der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhe in m ü. NHN sowie durch die Festsetzung der Vollgeschosse angegeben.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die Lage im bestehenden, gewachsenen Siedlungsgefüge macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar.

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angepasste qualitätvolle Bebauung. Wie bereits zuvor beschrieben hat das dem hier zugrundeliegende Konzept diese Aspekte entsprechend berücksichtigt. Die Zahl der Vollgeschosse sowie die festgesetzte Höhe orientieren sich dabei an der im Osten und Westen angrenzenden Bebauung. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang von dem Neubau hin zu den bestehenden Strukturen geschaffen.



**Abbildung 18:** Schematische Darstellung Ableitung Höhen<sup>23</sup>

### 5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt die abweichende Bauweise. Hierbei sind Gebäude auch mit einer Länge von über 50 m Länge zulässig. Somit kann das Grundstück optimal wirtschaftlich ausgenutzt werden und eine Raumkante entlang der Wormser Straße sowie der Wilhelmstraße durch den Gebäudekomplex geschaffen werden. Hierdurch erfolgt eine neue Akzentuierung des angrenzenden Kreuzungsbereichs.

Die Baugrenzen orientieren sich an der Planung sowie an den zu erhaltenden Strukturen.

Die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen ist für die Strukturierung der Baukörper und die Qualität des öffentlichen Raums von besonderer Bedeutung. Durch eine enge Fassung der Baufenster soll die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Entwurfsstruktur planungsrechtlich verbindlich umgesetzt werden.

Zur Schaffung von Raumkanten und einer damit einhergehenden, notwendigen städtebaulichen Akzentuierung werden entlang der westlich gelegenen Straßenverkehrsfläche Baulinien festgesetzt.

Die aufgenommenen Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien dienen der Umsetzung des Konzeptes und sollen insgesamt eine flexible Umsetzung ermöglichen.

### 5.4 Stellplätze

Das Planvorhaben sieht die Schaffung von 82 Tiefgaragenstellplätzen für die zukünftigen Bewohner der beiden Mehrfamilienhäuser vor. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im südöstlichen Bereich des Plangebiets an der Wilhelmstraße beabsichtigt.

Um die Herstellung der notwendigen Stellplätze in dem zentral gelegenen Plangebiet gewährleisten zu können, soll die Errichtung der Stellplätze in Tiefgaragen oder im östlichen Teil des Erdgeschosses des südlichen Wohngebäudes erfolgen. Um eine flexible Umsetzung zu ermöglichen, ist wie dargelegt, zudem die Errichtung von Stellplätzen oberhalb der Tiefgarage zulässig. Hierdurch wird zudem die Versiegelung von weiteren Flächen vermieden und der gegebene Raum effektiv ausgenutzt. In diesem Bereich kann z.B. die Errichtung von Besucherparkplätzen erfolgen.

<sup>23</sup> Architekt J.E. Deibert GmbH, Neubau Wohnquartier, Entwurf -V3-, Stand: 27.04.2023.

## 5.5 Ein- und Ausfahrten, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Plangebietsgrenzen sind teilweise Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Steuerung der Verkehrsflüsse und schafft somit eine einheitliche Zufahrtsituation zu den angedachten Stellplätzen im Geltungsbereich. Auch wird der Entstehung einer unübersichtlichen Verkehrssituation im Bereich der stark befahrenen Wormser Straße (B 44) vermieden.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von nicht überdachten Zuwegungen, Fuß- und Radwegen sowie Kfz-Stellplätzen wird die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in diesen Bereichen nicht unterbunden. Hierdurch wird das Regenwasser dem örtlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dies dient ebenfalls der Begrenzung der Abflussmenge. Damit verfolgt die Plangeberin zugleich das wasserhaushaltsrechtliche Ziel des wirksamen Grundwasserschutzes. Auch trägt diese Festsetzung somit dem Schutz von Boden und Natur bei. Um eine sachgerechte Ausgestaltung barrierefreier Wege zu gewährleisten, sind von dieser Festsetzung hierfür vorgesehene Bereiche ausgenommen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden zudem Festsetzungen zur Begrenzung der Lichtimmissionen getroffen. Lichtimmissionen können erhebliche Beeinträchtigungen zur Folge haben, die zur Tötung von Insekten und auch Irritationen von Vögeln und Insekten führen können. Unter Umständen können die Auswirkungen eine artenschutzrechtliche Relevanz haben. Relevant sind hierbei insbesondere folgende Maßnahmen:

- insektenfreundliches Strahlenspektrum (< 3.000 Kelvin; also Warm- statt Kaltlicht)
- ausschließliche Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65)
- Begrenzung der Abstrahlung der Lichtquelle (auf den Boden ausgerichtet, ohne horizontale oder nach oben gerichteter Abstrahlung, seitliche Abschirmung)
- bedarfsgerechte zeitliche Begrenzung (z.B. Zeitschaltung, Bewegungsmelder)
- Begrenzung der Leuchtdichte (Helligkeit) auf die tatsächlichen Erfordernisse

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für das Schutzgut Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen, wird zudem eine Festsetzung zur Gestaltung von Glasfassaden sowie zur Ausgestaltung von Einfriedungen aufgenommen. Bei Glasfassaden bzw. großzügige Fensterflächen besteht ein erhöhtes Risiko für Vogelschlag. Um den Bewegungsraum von Kleinsäugetieren (z. B. Igel) nicht mehr als nötig einzuschränken, wird ein Mindestbodenabstand von 10 cm bei Einfriedungen festgesetzt.

## 5.7 Technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf den nutzbaren Dachflächen Photovoltaikmodule zu installieren, die mindestens 40 % der nutzbaren Dachfläche ausfüllt. Hierbei bezeichnet die Dachfläche die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplanes errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nutzbar ist dabei im Hinblick der Wirtschaftlichkeit sowie im Sinne der Verhältnismäßigkeit eine Fläche ab einem Größenwert von 10 m<sup>2</sup>. Somit ist der nutzbare Teil der Dachfläche in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von

der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m<sup>2</sup>) abzuziehen. Nicht nutzbar sind insbesondere ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest), wobei Ost-West ausgerichtete Dachflächen aufgrund derer guten Nutzbarkeit ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen sind. Erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume (besonders nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume) sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile der Dachfläche als auch Abstandsflächen zu den Dachrändern gelten ebenfalls als nicht nutzbar. Mansarddachflächen sind dabei als nicht nutzbare Dachfläche anzusehen und sind daher nicht mitanzurechnen. Die Anordnung solcher Dachnutzungen soll demnach so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 40 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den vorigen Angaben möglich ist). Im Weiteren ist die Festsetzung von 40 % der Bruttodachfläche grundrechtsschonend ausgestaltet und berücksichtigt, dass nicht alle Teile der Dachfläche technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale CO<sub>2</sub>-neutrale Stromerzeugung ausgerichtet. Hierbei besteht ersatzweise die Möglichkeit, anstelle von Photovoltaikmodulen für die verbindliche Belegung der Dachfläche, ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren zu errichten. Damit sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter wäre. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende Photovoltaik-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

Durch die Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, eingespart werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. Zudem bietet die Nutzung erneuerbarer Energien ein großes, einfach nutzbares Potential zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion, da von Photovoltaikanlagen keinerlei Emissionen ausgehen.

## **5.8 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen**

Wie bereits in Kapitel 4.1.4. dargelegt, ergeben sich durch die umgebenden Nutzungen, wie vor allem der angrenzenden Bundesstraße, aus dem angefertigten Lärmgutachten notwendige planungsrechtliche Vorgaben zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

### Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Schutz von Außenwohnbereichen/ Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:

Als Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen kommt die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile sowie der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen) in Frage. Durch diese Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass als Mindestqualität in den Aufenthaltsräumen der schutzwürdigen Nutzungen verträgliche Innenpegel erreicht werden. Aus schalltechnischer Sicht wird für das Plangebiet die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt, aus denen sich über den

Schutzanspruch eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen das erforderlich gesamte Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergibt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Bauantragsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Sie liegen zwischen 48 und 76 dB(A), entsprechend ist ein gesamtes Bauschall- Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile bis 46 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich. Für Büroräume, die lediglich im EG zulässig sind, ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile bis 41 dB(A) erforderlich. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel vorliegen.

Gemäß VDI 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Da an allen Fassaden nachts Beurteilungspegel von über 50 dB(A) auftreten (vgl. Lärmgutachten entsprechend) wird im gesamten Plangebiet der Einbau von Lüftern in zum Schlafen genutzten Räumen erforderlich. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass im Einzelfall vor dem Fenster des zum Nachtschlaf genutzten Raumes der Beurteilungspegel nachts 50 dB(A) nicht überschreitet oder der Raum über ein weiteres Fenster (mit Beurteilungspegel  $\leq 50$  dB(A) nachts) her belüftet werden kann.

Um eine ausreichende Wohnqualität auf den Balkonen zu erreichen, ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen, dass der Immissionsgrenzwert von einem Mischgebiet von 64 dB(A) in der Mitte des Balkons auf Höhe von 2 m eingehalten wird. Dies kann durch das Vorsehen von Glaselementen (bspw. Wintergärten) erreicht werden. Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit der Außenwohnbereich einer Wohnung über weitere Flächen verfügt, die diesen Wert unterschreiten.

#### Grundrissorientierung:

Eine Möglichkeit des Schallschutzes ist die Grundrissorientierung, d. h. der Ausschluss von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden, die von sehr hohen Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind. Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung (70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht) werden sowohl am Tag als auch in der Nacht an den Wormser Straße und Wilhelmstraße zugewandten Fassaden überschritten. Die vorliegende Planung sieht Wohnungen mit einer geringen Grundfläche vor, die über einen Mittelflur erreichbar sind. Dies bedeutet, dass die Hälfte der Wohnungen ausschließlich Fenster an der Straße zugewandten Seite haben und eine vollständige Grundrissorientierung nicht möglich ist. Sofern eine Grundrissorientierung dieser Räume nicht möglich ist, ist das Vorsehen besonderer Fensterkonstruktionen (verglaste Vorbauten / Kastenfenster oder vergleichbare Maßnahmen) erforderlich, um verträgliche Innenraumpegel sicherzustellen.

Die Einhaltung der genannten notwendigen Maßnahmen des Schallschutzkonzeptes sind entsprechend im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### **5.9 Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sowie zu den privaten Freiflächen dienen der Eingrünung des Plangebiets. Des Weiteren bewirken die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen eine zusätzliche Verringerung des Oberflächenwasserabflusses, dienen dem Klimaschutz sowie der Klimaanpassung und haben positive Effekte für den gesamten Naturhaushalt.

Begrünungsmaßnahmen führen allgemein zu einer Verbesserung:

- der Luftqualität (Filterung von Staub und Luftverunreinigungen, Aufnahme von gasförmigen Luftverunreinigungen wie Stickoxide, Ozon, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid)
- des Mikroklimas (Erhöhung Luftfeuchte, Interzeption von Strahlung Begrenzung Temperatur-extreme)
- der Biodiversität (Lebensraum)
- des Co<sub>2</sub>- Haushalts (Fixierung im Pflanzensubstrat)
- der Raumwirkung
- des Wassermanagements (temporäre Wasserspeicherung, Entlastung Kanalnetz bei Starkregen)
- der Luftfeuchtigkeit
- der Strahlungsverhältnisse (Absorption)
- der Erholungsfunktion/ Identifikation/ Lebensqualität (ästhetische und psycho-logische Funktionen).

Mit den genannten Festsetzungen sowie der Festsetzung der Pflanzauswahl wird auf eine landschafts- und ortstypische Begrünung des Gebietes hingewirkt.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie zur Überdeckung der Tiefgarage gewährleisten dabei einen gewissen Mindestanteil an Durchgrünung, welcher neben einer Reduzierung des Versiegelungsgrades auch auf vielseitige Weise zu einer Verbesserung der oben genannten Funktionen führt. Insgesamt soll damit im Hinblick auf den Aspekt der Klimaanpassung eine Erhöhung des Grünanteils im Vergleich zur ursprünglichen Situation angestrebt werden.

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen, wenn ihre Fläche jeweils 10 m<sup>2</sup> überschreitet.

Begrünte Dachflächen stellen in begrenztem Maße Ersatzlebensräume für trockene Offenland liebende Pflanzen- und Tierarten bereit. Neben der Lebensraumfunktion führt sie durch ihre klimaökologisch positiven Effekte zu einer Verbesserung des Lokalklimas durch den Ausgleich von Temperaturextremen sowie zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit im Vergleich zu einer frei bewitterten oder bekiesten Dachbedeckung. Zudem trägt eine solche Dachgestaltung durch das geschaffene Grünvolumen gleichzeitig zur Verbesserung des Stadtbildes bei. Durch das Einbringen von Grünelementen als gliedernde und raumbildende Gestaltungselemente erfüllt eine Dachbegrünung stadtgestalterische Funktionen.

Begrünte Dächer können zudem ein wichtiges Element für das urbane Regenwassermanagement darstellen. Sie wirken diesbezüglich in Form von Niederschlagsrückhaltung und die Abflussverzögerung. Im Hinblick auf die im Zuge des Klimawandels immer häufiger auftretenden Starkregenereignisse sind diese Effekte von nachhaltiger Bedeutung.

Ferner ermöglichen begrünte Dächer durch den Ausgleich von Temperaturextremen eine Reduzierung von Flächen für Dachaufbauten. Begrünte Dächer schützen ebenfalls gegen Immissionen. In ökonomischer Hinsicht verbessert eine Dachbegrünung den winterlichen und sommerlichen Kälte- bzw. Wärmeschutz.

Mittels zusätzlicher Vegetationsstrukturen auf den Dachflächen entstehen weitere Filtrationsflächen für Schadstoffe und Feinstäube. Hierdurch kann vor allem im belasteten innerstädtischen Raum ein positiver Effekt bewirkt werden. Die zuvor beschriebenen Effekte tragen zudem nahezu allesamt indirekt oder direkt auf unterschiedliche Art und Weise zur Steigerung des menschlichen Wohlbefindens bei.



Aufgrund der vorgesehenen flächigen Anbringung von Photovoltaikanlagen auf den künftigen Dachflächen ist an dieser Stelle nur eine extensive Ausgestaltung der Dachbegrünung sinnvoll. Die allgemeine Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung würde dabei aufgrund ihrer notwendigen Ausgestaltung/ Bepflanzung der Erzeugung von Solarenergie auf den Dachflächen zuwiderlaufen.

Im Vorhabenbereich sind zudem zwei hochstämmige Laubbäume oder Obsthochstämme aus der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sollen die Laubbäume aufgrund ihrer Krone als Immissionsschutz aber auch als Schattenspender im Außenbereich des Wohnquartiers dienen. Zudem sind die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht als Zufahrt, Stellplatz, Fahrradstellplatz, Müllabholfläche, Freisitz, Spielfläche oder Terrasse genutzt werden, als Grünfläche oder Hausgarten auszugestalten und mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Durch diese Festsetzung zur privaten Freifläche wird sichergestellt, dass das Plangebiet weiterhin durchgrünt wird und einen geringen Versiegelungsgrad beibehält. Des Weiteren ist angedacht, dass auf der privaten Freifläche eine Spielfläche angesiedelt wird, um den hier wohnhaften Familien eine wohnungsnahe Freizeit- und Spielfläche anzubieten.

## **6 Bauordnungsrechtliche Regelungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bilden den städtebaulichen Maßstab für das Plangebiet und sichern eine der Umgebung angepassten Bauweise und somit den Charakter des Gebiets.

Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

Im Vorhabenbereich sind Mansarddächer, welche anstatt eines spitzen Dachabschlusses mit einem Flachdach endet.

Mansarddächer ermöglichen im Allgemeinen eine effektive Ausnutzung der Fläche und verhindern gleichzeitig die Entstehung einer massiven Fassade. Hierdurch wird eine der Umgebung angelehnte Dachgestaltung ermöglicht. Die Kombination dieser mit Flachdächern gestattet zudem die Nutzung von Solaranlagen oder sowie der Dachbegrünung. Diese sind entsprechend verbindlich geregelt und aus ökologischen Gesichtspunkten zu begrüßen.

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebietes werden Vorschriften zur Dachgestaltung getroffen. Diese Regelungen sollen sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet in den vorhandenen umgebenden Baubestand einfügt. Somit wird vor allem eine übermäßige Höherentwicklung unter gleichzeitiger Schaffung einer effektiven Ausnutzung der Flächen zur Realisierung von benötigtem Wohnraum ermöglicht. Zudem wird durch diese Festsetzung eine Verwirklichung des angedachten Wohnkomplexes sichergestellt.

Damit eine Durchgrünung des Ortsbildes erreicht werden kann, sind die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätzen, Freisitz, Spielflächen, Terrassen oder Aufstellflächen für Abfallbehälter oder Fahrräder, zu begrünen. Um sicherstellen, dass sich das geplante Baugebiet gestalterisch in den vorhandenen Baubestand einfügt, wurden zudem Lager- und Arbeitsflächen in den Vorgärtenbereiche ausgeschlossen. Hierdurch soll zudem eine neue geordnete Akzentuierung des zentralen angrenzenden Kreuzungsbereich gewährleistet werden.

Des Weiteren wird aus ortsgestalterischen Aspekten festgesetzt, in welcher Höhe und mit welchem Abstand zur Außenwand Photovoltaik- und Solaranlagen auf dem Dach angebracht werden sollen.

Mit dem Ziel einer landschaftsplanerisch ansprechenden Gestaltung ist die Anlage von Stein- und Kiesgärten unzulässig. Hierdurch kann die ökologische Vielfalt gesteigert werden. Zudem kann hierdurch eine zusätzliche Aufheizung von versiegelten Flächen vermieden und die thermische Belastung für den Siedlungsraum somit verringert werden.

Werbeanlagen dienen u. a. der Auffindbarkeit und Selbstdarstellung eines Betriebes. Eine unkontrollierte Aufstellung von Werbeanlagen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern, das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigen sowie Verkehrsteilnehmer gefährden und das Auffinden einzelner Betriebe sogar erschweren. Daher ist auch im Interesse der Grundstücksnutzer die Festsetzung eines Gestaltungsrahmens für Werbeanlagen erforderlich. Mittels der getroffenen Festsetzungen soll somit einer störenden Häufung und somit einer Beeinträchtigung des Stadtbildes an dieser zentralen Stelle entgegengewirkt werden. Hierdurch erfolgt eine geordnete Neuakzentuierung des Planbereichs. Durch den Ausschluss von Lichtwerbungen sowie digitale Werbeanlagen (z.B. LED Werbeanlagen, Videowalls...) mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht oder sich ändernden Darstellungen sowie Skybeamer, soll neben der Schaffung eines stadtgestalterischen verträglichen Maßes, besonders aufgrund der prägenden Lage im Stadtzentrum, auch eine Behinderung und Störung der Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Verkehrsflächen sowie der benachbarten Bewohner vermieden werden.

## **7 Umweltbelange**

Für die Beurteilung der Umwelterheblichkeit sowie ggf. die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen ist das Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes relevant. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung in Verbindung mit § 13 BauGB aufgestellt. Die hierzu erforderlichen Kriterien werden erfüllt:

- a. Die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelte Fläche liegt unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten Schwellenwertes von 20.000 qm für die Vorprüfung des Einzelfalls.
- b. Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird weder vorbereitet noch begründet.
- c. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden.
- d. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Nr. 1 BauGB wird daher in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Dementsprechend sind auch kein Umweltbericht nach 2a BauGB sowie die Überwachung etwaiger negativer Umweltauswirkungen (Monitoring) notwendig.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden im Nachfolgenden mit ihren entsprechenden Wirkungsfelder betrachtet und bewertet.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Bestandssituation keine Verschlechterung der Situation der natürlichen Schutzgüter zu erwarten ist.

### **7.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Bei der von der Neubebauung betroffenen Fläche handelt sich um eine aktuell größtenteils brachliegende Fläche, mit überwiegend einjähriger Ruderalstruktur. Die Fläche ist in weiten Teilen mit einjährigen Arten krautiger Pflanzen mit einem hohen Anteil von Kanadischer Katzenschweif (*Conyza canadensis*) bewachsen. In kleinen Teilen sind versiegelte Bereiche vorhanden. Größere Gehölze sind im Vorhabenbereich nicht vorhanden. Westlich schließt die Wormser Straße und südlich die Wilhelmstraße an das Grundstück an. Im Osten wird das Plangebiet von einem wiesenartigen Grundstück begrenzt. Im Norden schließt die bestehende Wohnbebauung an das Grundstück an.<sup>24</sup>

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage der Stadt Lampertheim. Das Plangebiet wurde ehemals durch einen Getränkemarkt sowie durch Wohnbebauung genutzt. Das Grundstück war in im Bestand bereits ca. 80 % bis 85 % durch Stellplätze und Gebäude versiegelt. Kleinflächige Ausnahmen stellten dabei im nördlichen Randbereich ein Lagerbereich sowie Hausgärten dar. Dementsprechend ist festzustellen, dass das gesamte Plangebiet aufgrund dessen vorausgehender Nutzung und der innerstädtischen Lage bereits vollständig anthropogen geprägt ist.

Bei Umsetzung der Planung ist durch die festgesetzten Grünmaßnahmen sowie aufgrund der gewählten GRZ von einer Erhöhung des Grünanteils im Vergleich zum Bestand auszugehen. Die notwendigen Baumpflanzungen sowie die angedachte Dachbegrünung schaffen dabei neue Ersatzräume und können so als Trittsteinbiotope dienen.

Die Bestandsbauten wurden bereits samt den dazugehörigen Untergeschossen abgebrochen. Das Grundstück ist entsprechend leergeräumt und stellt sich derzeit vollständig als Ruderalfläche dar. Ausgehobene Kellergruben sind derzeit nicht verfüllt. Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere hat die Fläche des Plangebiets aufgrund der bestehenden Versiegelung sowie der naturfernen und wenig strukturreichen Bestockung kaum eine naturschutzfachliche Bedeutung.

Im innerstädtischen Plangebiet selbst sind laut Biotopkartierung Hessen (Natureg-Viewer) keine geschützten Biotope, Natura2000-Gebiete oder FFH-Lebensraumtypen kartiert.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung sind durch urbane Strukturen geprägt. Das nächste Vogelschutzgebiet (Nr. 6316-401) „Lampertheimer Altrhein“, FFH-Gebiet (Nr. 6316-401) und Naturschutzgebiet (Nr. 1431002) liegen in ca. 820 m Entfernung westlich des Plangebiets. Negative Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf vorgenannte Schutzgebiete können nach menschlichem Ermessen überschlüssig ausgeschlossen werden.

Durch das Büro viriditas wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erarbeitet. Gem. den Ausführungen sind ausreichende Habitategnungen im Plangebiet nur für die Zaun- sowie die Mauereidechse vorhanden. Für die Arten/-gruppen Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Feldhamster, Haselmaus sowie Insekten konnte eine ausreichende Habitategnung durch den Fachgutachter ausgeschlossen werden. Im Zuge der Begehung am 21.08.2023 konnten bisher keine Nachweise der streng geschützten Zauneidechse, Mauereidechse oder sonstigen Reptilien erbracht werden. Aufgrund des späten

---

<sup>24</sup> viriditas, Stadt Lampertheim, Bebauungsplan „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 24.08.2023.

Erfassungsbeginns Ende August und bisherig lediglich einer durchgeführten Begehung ist ein Vorkommen streng geschützter Reptilien im Plangebiet zum aktuellen Zeitpunkt aus fachgutachterlicher Sicht nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Um belastbare Ergebnisse und eine hinreichende rechtliche Sicherheit zu erlangen bzw. zu gewährleisten, insbesondere aufgrund des späten und suboptimalen Erfassungszeitpunkts sind mindestens zwei weitere Begehungen im September 2023 durchzuführen.

Zusammenfassend geht daraus hervor, dass das Vorhabengebiet aufgrund des Fehlens entsprechender Nachweise, der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung, insbesondere nach den Gebäudeabrissen, sowie der innerörtlichen Lage mit erhöhtem Störpotenzial nach aktuellem Stand streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als Reproduktionsstätte oder als wesentliches Nahrungshabitat dient.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist nach aktuellem Stand zusammenfassend aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.<sup>25</sup>

## 7.2 Boden/Altlasten/Fläche

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist damit ein wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen. Mit Grund und Boden soll daher gemäß § 1a Abs. 1 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,3 ha.

Das Gelände liegt zwischen 91,5 und 92 m ü. N.N. und ist mit Ausnahmen der durch die ehemaligen Kellerbereiche entstandenen Gruben eben. Das Grundstück war in der Vergangenheit im Bestand bereits ca. 80 % bis 85 % durch Stellplätze und Gebäude versiegelt.

Geologisch betrachtet befindet sich das Plangebiet im Känozoischen Gebirge sowie in 2. Ordnung in Tertiärgraben und -senken.<sup>26</sup>

Aufgrund der zentralen Lage im verdichteten Siedlungskörper sind die Böden im Plangebiet stark anthropogen überformt. Infolgedessen sind sie bereits durch großflächigen Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen gekennzeichnet. Daher ist die Durchlässigkeit des Untergrundes als gering bis äußerst gering einzuschätzen. Da die im Plangebiet vorhandenen Böden mehr oder weniger vollständig durch ihren technischen, anthropogenen Ursprung geprägt sind, sind sie als sogenannte Technosole einzustufen. Durch die gegebene Lage im Siedlungsgefüge ergeben sich an dieser Stelle zudem keine weiteren Informationen aus den angewandten Boden- und Geoviewern des Landes Hessen.

Zudem weist die stark anthropogen überprägte Fläche bereits im Bestand durch Zuwegungen, Lagerfläche und Bestandsbebauungen einen stark erhöhten Versiegelungsgrad auf. Durch das Vorhaben wird die Fläche der bestehenden Gewerbe- und Wohnnutzung entzogen und der Wohnnutzung zugeführt. Aufgrund der Planung im Innenbereich und keiner Erhöhung der Bodenversiegelung wird speziell und explizit ein schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Der in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Bodenschutzklausel wird somit durch die Planung ausdrücklich Rechnung getragen.

Für den Geltungsbereich liegt unter der Altis-Nummer Altstandort 431.013.020-001.623 und 431.013.020-001.620 Einträge im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> viriditas, Stadt Lampertheim, Bebauungsplan „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“, Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, 24.08.2023.

<sup>26</sup> HLNUG; Geologie Viewer, <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, Stand: 27.10.2022.

<sup>27</sup> Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 14.08.2023.

Im Vorfeld der Planung wurde eine entsprechende Baugrunduntersuchung<sup>28</sup> erstellt. Diese wird nachstehend zusammenfassend dargestellt.

Unter dem Mutterboden (Grasnarbe und Bewuchs) befinden sich Auffüllungen aus früheren Baumaßnahmen. Diese reichen zwischen 1 und bis zu 3 m tief und bestehen aus einem schluffigen, kiesigen Sand der geringfügig mit Bauschuttresten durchmischt ist. Darunter folgen durchweg Sandböden, bis in 2 m Tiefe schwach schluffig und darunter nahezu bindigkeitsfrei. Die Eingangshöhe liegt auf 92,6 m NN, somit knapp 1 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Die Gründungssohle der Tiefgarage liegt knapp über 89 m NN und somit noch über dem Bemessungsgrundwasserstand von 88,5 m NN. Lediglich die etwa 1 m tiefer reichenden Aufzugschächte liegen unter dem Bemessungsgrundwasserstand. Innerhalb der Gründungssohle stehen ausreichend tragfähige Sande, wonach gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden. Ergänzt wurde das Gutachten um eine bodenschutzfachliche Bewertung<sup>29</sup>

Im Rahmen von Bohrarbeiten wurde eine detaillierte Untersuchung des Bodenprofils durchgeführt. Dabei konnte festgestellt werden, dass sich unterhalb einer zwischen 0,7 und 1,4 Meter hohen Schicht, die aus einer leicht umgelagerten, schluffig-sandigen Beschaffenheit mit vereinzelt Bauschuttresten besteht, zunächst schwach schluffiger Sand bis in eine Tiefe von etwa 2 Metern erstreckt. Darunter liegt kiesiger Sand bis zur erreichten Endteufe der Bohrungen. Bedeutsam ist hierbei, dass während dieser Bohrarbeiten keinerlei Anzeichen für Bodenverunreinigungen oder Altlasten auftraten, mit der Ausnahme eines leicht erhöhten Quecksilbergehalts (1,5 mg/kg) in einer der Proben (La-NW).

Im Hinblick auf die abfalltechnische Bewertung der anfallenden Bodenaushübe wurde das untersuchte Areal in vier Zonen aufgeteilt. In jeder dieser Zonen wurden Proben aus der obersten Bodenschicht entnommen, zu Mischproben kombiniert und gemäß den Richtlinien des hessischen Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" (RP Darmstadt, 01.09.2018) auf Schadstoffe analysiert. Abgesehen von dem erwähnten Quecksilberbefund lagen sämtliche ermittelten Schadstoffgehalte in diesen Proben auf einem Niveau, das für unbelastete Böden als üblich anzusehen ist.

Eine gebräuchliche Methode zur bodenschutzfachlichen Bewertung umfasst gewöhnlicherweise eine schrittweise Vorgehensweise. Für Standorte mit erhöhtem Risikopotenzial für Altlasten, wie es für die Reparaturwerkstatt aufgrund des hessischen Altlastenhandbuchs (HULG 2008) angenommen wird, ist zunächst eine historische Recherche oder Einzelfallbewertung erforderlich, gefolgt von einer geotechnischen Erkundung verdächtiger Bereiche. Da jedoch das Risiko für diese Fläche als eher gering einzustufen ist und aufgrund der begrenzten Nutzungszeit und der langen Zeitspanne seit der früheren Nutzung, würde eine solche abgestufte Vorgehensweise voraussichtlich keine verwertbaren Ergebnisse liefern.

Für den vorliegenden Fall wurde dieser herkömmliche Ansatz als unangebracht erachtet. Das begrenzte Gefährdungspotenzial aufgrund der vergangenen und kurzen Nutzungszeit (1957 bis 1960) sowie die absehbare Unwahrscheinlichkeit belastender Befunde bei einer Einzelfallbewertung oder historischen Erkundung führten dazu, dass stattdessen die bei den Baugrunduntersuchungen ermittelten Ergebnisse zusätzlich für bodenschutzfachliche Bewertungen verwendet wurden.

Für die Einschätzung eines bestimmten Wirkungspfades sind allein Belastungen im möglichen Kontaktbereich relevant, d.h. in der obersten Bodenschicht bis zu einer maximalen Tiefe von 0,35 Metern gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Angesichts der Tatsache, dass die gesamte Grundstücksfläche abgetragen, überbaut, versiegelt und die künftigen Grünflächen mit einer neuen

---

<sup>28</sup> IBG, Gründungsgutachten, 20.02.2023.

<sup>29</sup> IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, 27.07.2023. Regierungspräsidium zustimmend mit Schreiben vom 10.08.23.

Oberbodenschicht versehen werden, wird eine potenzielle Gefährdung dieses Wirkungspfades ausgeschlossen.

Gemäß den Anforderungen der BBodSchV wurde zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser eine Sickerwasserprognose erstellt. Dabei wurde untersucht, inwieweit zu erwarten ist, dass Schadstoffe im Sickerwasser am Ort der Beurteilung den vorgegebenen Prüfwert im Übergangsbereich von ungesättigter zu gesättigter Bodenzone überschreiten könnten. Diese Beurteilung berücksichtigt Schadstoffkonzentrationen, ihre Beweglichkeit und die Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone gemäß den Vorgaben des Altlastenhandbuchs (HLUG, 2002).

Es ist wichtig anzumerken, dass die gesamte obere Bodenschicht bis in eine Tiefe von 3 Metern entfernt wird. Für die darunter liegenden Böden gibt es keine Anzeichen für Schadstoffbelastungen. Eine entscheidende Erwägung bei der Bewertung ist zudem, dass durch die vollständige Überbauung der Fläche zukünftig kein Sickerwasser ins Grundwasser gelangen kann. Daher kann eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Gesamtuntersuchung ergab somit keine Hinweise auf nennenswerte Bodenverunreinigungen oder potenzielle Gefahren für das Grundwasser aufgrund des geplanten Bauprojekts.

Während der Bauphase kann es zur irreversiblen Verdichtung des Bodens, zu Erschütterungen und unter Umständen zu Stoffeinträgen durch den Einsatz von Maschinen oder die Lagerung von Baumaterialien kommen. Bei grob fahrlässigem Verhalten können durch eine nicht fachgerechte Lagerung von Betriebsstoffen und durch Emissionen von Baufahrzeugen/Arbeitsmaschinen (Abgase, Schmierstoffe, Öl, Diesel) Bodenverunreinigungen eintreten. Jedoch ist das Eintreten einer solchen Situation bei einem sachgerechten und vorschriftsmäßigen Umgang mit den Arbeitsmaschinen und Baufahrzeugen als eher unwahrscheinlich einzuschätzen.

Mit Umsetzung der geplanten Wohnnutzung ist nicht mit erhöhten Schad- und Schwebstoff-Emissionen auszugehen, die ggf. in den Boden gelangen könnten.

Im Geltungsbereich liegt ein mittleres Radonpotential von 30,78 kBq/m<sup>3</sup> vor<sup>30</sup>. Eine erhöhte Freisetzung von Radon während der Bauarbeiten ist nicht zu erwarten. Zudem vermischt sich Radon im Freien schnell mit der Umgebungsluft, so dass die Radon-Konzentration dort gering ist.

### **7.3 Klima und Luft**

Die Umweltbelange Klima und Luft sind in der Umweltprüfung eng miteinander verbunden. Während unter dem Aspekt Luft in erster Linie die stofflichen Aspekte behandelt werden (Lufthygiene), beschäftigt sich das Thema Klima vor allem mit den funktionalen Zusammenhängen des Luftaustausches und dem Strahlungshaushalt.

Das Plangebiet befindet sich im Klimabereich der „Oberrheinischen Tiefenebene“. Diese bildet einen klimatisch begünstigten Wirkungsraum, welche zugleich zu einem der regenärmsten Regionen Deutschlands zählt.

Lampertheim weist eine jährliche Niederschlagssumme von 762 mm auf, im Jahresdurchschnitt beträgt die Temperatur in Lampertheim 11,0 °C.<sup>31</sup>

<sup>30</sup> HLNUG; Geologie Viewer, <https://geologie.hessen.de/mapapps/resources/apps/geologie/index.html?lang=de>, Stand: 26.10.2022.

<sup>31</sup> Klimadaten: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/hessen/lampertheim-22654/>, Stand: 26.10.2022.



Im Untersuchungsraum ist aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsgefüge sowie fehlender großflächiger Grünstrukturen in unmittelbarer Umgebung nicht mit Frisch- und Kaltluftströmungen zu rechnen. Aufgrund der emittierenden, umgebenden Nutzungen (Hauptverkehrsstraßen (B 44), Mischgebiet) und der Lage im Innenstadtbereich von Lampertheim, sowie fehlender Grünzäsuren/-schneisen ist im Allgemeinen nicht mit Frischluftströmungen zu rechnen (Frischluft entsteht in lufthygienisch unbelasteten Räumen). Sowohl bei der ehemals stark verdichteten Nutzung (Versiegelung von ca. 80- 85 %) durch Gebäude als auch bei der derzeitig vorherrschenden Ruderalfläche (stark verdichtete Böden) ist von keiner bedeutsamen Wirkung der Fläche für das Lokalklima auszugehen.

Kaltluft fließt dem Geländegefälle folgend zu tiefen gelegenen Gebieten ab (Geschwindigkeit abhängig vom Gefälle). Während die Fließgeschwindigkeit von Neigung und Rauigkeit der Oberfläche abhängig ist, wird die Fließrichtung durch die Geländeform bestimmt.

Durch den allgemein erhöhten Versiegelungsgrad im Umfeld der Planung (Straße und Bestandsbebauung), sowie der vorhandenen Baukörper ist u.a. aufgrund der Rauigkeiten, der Wärmekapazitäten, der Abwärme sowie der Dreidimensionalität mit einer schnellen Modifikation und Erwärmung von möglichen Kaltluftströmen zu rechnen. Auch ist die Kaltluftbildung in diesem Umfeld allgemein stark gehemmt.

Kaltluftbildungen und -strömungen mit positiven Wirkungen auf umliegende schutzwürdige Nutzungen sind im Wirkungsraum (Bestandsituation: hoher Versiegelungsgrad, Bestandsbebauung) somit nicht zu erwarten.

Ein Vorrang der Innenentwicklung, wie es hier der Fall ist, die Nachverdichtung vorhandener Siedlungsflächen und das Flächenrecycling tragen insgesamt zur Begrenzung des Flächenverbrauchs und somit auch zum Schutz klimawirksamer Freiräume bei.

Zahlreiche im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen dienen zudem der Klimaanpassung (positive Effekte; u.a. Verbesserung Mikroklima, Co<sub>2</sub>- Haushalt und Wassermanagement) sowie der Minderung der Vulnerabilität des Gebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels.

Aufgrund der genannten Aspekte ist die Planung für den Belang Klima als nicht erheblich einzustufen.

#### **7.4 Wasser/Grundwasser/Versickerung**

Wasser tritt als Oberflächenwasser, Grundwasser und atmosphärisches Wasser in Erscheinung. Zwischen Oberflächengewässern, Grundwasserspiegel und Grundwasserfließrichtung besteht dabei ein enger funktionaler Zusammenhang.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Grundwasserkörpers 2395\_3101 und grenzt somit unmittelbar an den Grundwasserkörper Hessisches Ried an. Das Plangebiet zählt zu der hydrologischen Einheit Terrassenkiese und -sande. Die vorhandene Gesteinsart bilden Sedimente. Der Leitungscharakter wird für diesen Bereich als Grundwasserleiter eingestuft.<sup>32</sup> Nennenswerte Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld der Planung nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt zudem im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> HLNUG, GruSchu Hessen, <https://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>, Stand:27.10.2022.

<sup>33</sup> Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 31.07.2023.

Zum Zeitpunkt der vorgenommenen Untersuchungen zum Gründungsgutachten<sup>34</sup> konnte bis zu einer max. Bohrtiefe von 4,55 m unter GOK kein Grundwasser festgestellt werden. In Nähe zum Baugelände befindet sich eine amtliche Grundwassermessstelle. Diese zeigt für die letzten 40 Jahre maximale Grundwasserstände von knapp über 88 m NN. Für das Baugelände ist somit ein maximaler Grundwasserstand von 88,5 m NN anzusetzen. Die Eingangshöhe liegt auf 92,6 m NN, somit knapp 1 m über dem derzeitigen Geländeniveau. Die Gründungssohle der Tiefgarage liegt knapp über 89 m NN und somit noch über dem Bemessungsgrundwasserstand von 88,5 m NN. Lediglich die etwa 1 m tiefer reichenden Aufzugschächte liegen unter dem Bemessungsgrundwasserstand. Innerhalb der Gründungssohle stehen ausreichend tragfähige Sande, wonach gründungstechnisch keine besonderen Maßnahmen erforderlich werden.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78 b Wasserhaushaltsgesetz, weshalb hier bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden sollen. Dabei ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Abs. 1 S. 1 WHG verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.<sup>35</sup>

Für den Geltungsbereich liegt unter der Altis-Nummer Altstandort 431.013.020-001.623 und 431.013.020-001.620 Einträge im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.<sup>36</sup> Demnach wurde entsprechend den Vorgaben der BBodSchV eine Bewertung des Wirkungspfades Boden - Grundwasser eine Sickerwasserprognose erstellt. Hierbei ist abzuschätzen und zu bewerten, inwieweit zu erwarten ist, dass die Schadstoffkonzentration im Sickerwasser, am Ort der Beurteilung, einen Prüfwert überschreiten. Ort der Beurteilung ist der Bereich des Übergangs von der ungesättigten in die gesättigte Zone (Bereich des Grundwasserspiegels). Eine Abschätzung des Gefährdungspotentials erfolgt dann unter Berücksichtigung der Schadstoffkonzentrationen, deren Mobilität und der Schutzfunktion der ungesättigten Bodenzone entsprechend den Vorgaben des Altlastenhandbuchs, Band 3, Teil 3, Sickerwasserprognose (HLUG, 2002). Hier ist zu berücksichtigen, dass die obere Bodenschicht bis in 3 m Tiefe vollständig abgetragen wird. Für die darunter liegenden Böden gibt es keinerlei Hinweise auf Schadstoffbelastungen. Für die Bewertung ausschlaggebend ist zudem, dass durch die vollständige Überbauung der Fläche zukünftig gar kein Sickerwasser anfallen und ins Grundwasser gelangen kann. Eine Gefährdung über diesen Wirkungspfad kann somit ebenfalls völlig ausgeschlossen werden.<sup>37</sup>

Aufgrund der Lage im Siedlungskern sowie der bestehenden erhöhten Versiegelung hat die Fläche keine beachtenswerte Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Es kann innerhalb des Baustellenbereichs und der Baustelleneinrichtungsflächen während des Baubetriebes bei Unfällen zu Schadstoffeinträgen in das Grundwasser kommen. Den Szenarien der Grundwasserverunreinigung im Rahmen der Bauphase liegen Annahmen von Unfällen oder Störungen zugrunde, welche dem allgemeinen Lebensrisiko zuzuschreiben sind. Bei ordnungsgemäßen Baubetrieb kommt es zu keinen Wasserverunreinigungen. Durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Wasserhaltungsmaßnahmen, Verwendung schadstoffarmer Baumaterialien, Vorsichtsmaßnahmen bei den Baufahrzeugen, etc.) können diese Einträge vermieden werden.

---

<sup>34</sup> IBG, Gründungsgutachten, 20.02.2023.

<sup>35</sup> Regierungspräsidium, Siedlungs- und Bauleitplanung mit Stellungnahme vom 31.07.2023.

<sup>36</sup> Ebd.

<sup>37</sup> IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, 27.07.2023.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Begrünung (z.B. Begrünung Tiefgarage, Vorgärten, Baumpflanzungen, wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung) ist bezüglich der zu erwartenden Abflussmengen bzw. des angedachten Grünanteils von einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zur ursprünglichen Situation auszugehen.

## **7.5 Stadt- und Landschaftsbild**

Die Bewertung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion ist eher der Subjektivität des Betrachters unterworfen als die Bewertung der bereits genannten Naturraumpotenziale. Dennoch ist die besondere Berücksichtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion notwendig, da bereits das Bundesnaturschutzgesetz in § 1 die Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft als Ziel des Naturschutzes und der Landespflege nennt.

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Lampertheim inmitten des bestehenden Siedlungsgefüges. Die ehemaligen Gebäude waren teilweise in einem veralteten Zustand. Zudem grenzt das Plangebiet direkt an die stark frequentierte B 44. Das Plangebiet ist nicht als Naherholungsraum einzustufen.

Das Plangebiet war von einem großflächigen Getränkemarkt sowie Lagerhallen zum Teil gewerblich genutzt. Ferner waren die Wohnhäuser auf dem Areal situiert. Im aufgestellten ISEK wurde das Gebiet bereits als Maßnahmenbereich mit besonderer städtebaulicher Bedeutung unter der Maßnahme Baulandentwicklung im Innenbereich behandelt, welches eine Aufwertung der veralteten Strukturen bedingt.

Durch die Planung entstehen neue Wohneinheiten entlang der Wilhelm- und Wormser Straße. Die vorgesehenen Höhen führen zu einer weiteren Akzentuierung in diesem Bereich und schaffen eine klare Raumkante hin zu dem voran genannten Kreuzungsbereich. Die Höhen orientieren sich dabei am umgebenden Bestand.

Die vorgesehenen Grünmaßnahmen auf den Dachflächen sowie der privaten Freifläche tragen weiterhin zu einer deutlichen optischen Aufwertung bei.

Insgesamt ist daher mit keinen negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild durch die Planung zu rechnen.

## **7.6 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem derzeitigen Wissensstand sind im Plangebiet „Wilhelmstraße Ecke Wormser Straße“ keine Baudenkmäler vorhanden. Über archäologische Funde ist derzeit nichts bekannt.

Die Bestandsbauten wurden bereits samt den dazugehörigen Untergeschossen abgebrochen. Das Grundstück ist entsprechend leerräumt und stellt sich derzeit vollständig als Ruderalfläche dar.

## **7.7 Mensch und Gesundheit**

Der Mensch kann in vielerlei Hinsicht von bauleitplanerischen Vorhaben unmittelbar oder mittelbar beeinträchtigt werden, wobei sich bei der Erfassung und Bewertung teilweise Überschneidungen mit den übrigen zu behandelnden Schutzgütern ergeben. Im Rahmen der Umweltbelange sind allein solche Auswirkungen relevant, welche sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen beziehen, nicht jedoch solche, die wirtschaftliche oder sonstige materielle Grundlagen betreffen. Gesundheit und Wohlbefinden sind dabei an die im Plangebiet und dem von ihm beeinflussten benachbarten Gebieten bestehenden und geplanten Funktionen, Arbeiten und Erholung, gekoppelt. Die in den übrigen

Schutzgutkapiteln gemachten Angaben (inkl. einzelner Umweltziele) dienen daher auch dem Gesundheitsschutz Mensch.

Das Vorhaben dient grundsätzlich der Deckung von benötigtem Wohnbedarf auf einem zentralen, höchst attraktiven Standort im Stadtgefüge von Lampertheim. Diese Maßnahme ist daher für das Schutzgut Mensch positiv zu bewerten. Die städtebauliche Neugliederung in diesem Bereich trägt ebenfalls zu einer gesteigerten positiven Wahrnehmung bei.

Die vorhandenen lufthygienischen sowie thermischen Belastungen in diesem Bereich (Verkehr, Versiegelungsgrad) wirken sich negativ auf das Schutzgut aus. Eine Verschlechterung dieser Faktoren ist durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die Planung sieht zudem eine urbane Nutzungsmischung von Wohnen und verträglichen gewerblichen Nutzungen vor.

Wie zuvor dargelegt ist das Plangebiet aufgrund seiner Nähe zur Bundesstraße zwar gut verkehrstechnisch angebunden jedoch zugleich auch erheblichem Lärmimmissionen ausgesetzt. Die zentrumsnahe Lage, die gute Anbindung an das Straßennetz sowie die umgebenden Einrichtungen steigern die Attraktivität der geplanten Wohnnutzung zusätzlich. Diese aufgeführten Aspekte können daher zusammenfassend als maßgebliche sowie insgesamt als gewichtige Begründung für die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle auch unter Beachtung der erhöhten Lärmbelastung im Plangebiet angesehen werden. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte und der gleichzeitigen Überschreitung der Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung ist die Erarbeitung eines aufwendigen Schallschutzkonzeptes erforderlich. Bei Umsetzung der durch ein Fachgutachten ermittelten und durch entsprechende Festsetzungen rechtlich fixierten Maßnahmen (u.a. Einhausung Tiefgarage, Grundrissorientierung, Maßgeblicher Außenlärmpegel, Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, Schutz von Außenwohnbereichen) können jedoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird es zu temporären Störungen, infolge von Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr, kommen. Diese können dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität auftreten. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig. Die Planung trägt nur unbedeutend zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens bei.

Für den Geltungsbereich liegt unter der Altis-Nummer Altstandort 431.013.020-001.623 und 431.013.020-001.620 Einträge im Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserverunreinigungen (FIS AG / ALTIS) des Landes Hessen vor.<sup>38</sup> Demnach wurde entsprechend den Vorgaben der BBodSchV eine Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch vorgenommen. Relevant für eine Bewertung dieses Wirkungspfades sind nur Belastungen im möglichen Kontaktbereich, d.h. in der obersten Bodenschicht (gem. BBodSchV bis in max. 0,35 m Tiefe). Da, wie oben beschrieben, die gesamte Grundstücksfläche abgetragen, überbaut, versiegelt und die zukünftigen Grünflächenbereiche mit einer neuen Oberbodenschicht versehen werden, kann eine Gefährdung für diesen Wirkungspfad völlig ausgeschlossen werden<sup>39</sup>

Aufgrund der getroffenen Grünfestsetzungen (Dachbegrünung, Begrünung Lärmschutzwand und Freiflächen) sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge ist nicht von einer gesteigerten Vulnerabilität des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels im Vergleich zum Bestand auszugehen.

---

<sup>38</sup> IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, 27.07.2023. Regierungspräsidium zustimmend mit Schreiben vom 10.08.23.

<sup>39</sup> IBG, Bodenschutzfachliche Bewertung, 27.07.2023. Regierungspräsidium zustimmend mit Schreiben vom 10.08.23.

Zwar wird das Vorhaben die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.